



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

PT Tumbuh Semangat Makmur, berkedudukan di Jalan Aranda Nomor 1 Hotel B. Fashion Lt. 8 Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh WEDJI HARTONO PANDOJO selaku Direktur PT Tumbuh Semangat Makmur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada WIDIYASARI HALIM, S.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum pada MSW & Rekan beralamat di Jalan Mangga IX Blok R Nomor 503 Duri Kepa, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, email: [mawdanrekan@hotmail.co.id](mailto:mawdanrekan@hotmail.co.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Nopember 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 Nopember 2021 dibawah Register Nomor: 1274/SK.Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Pembantah;

Lawan:

1. PT. Surya Cipta Khatulistiwa, berkedudukan di Graha KNS, Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading Barat, Jakarta 14240, Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh DILIP RUPO CHUGANI selaku Direktur PT Surya Cipta Khatulistiwa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SALIM THE ATMAJA, SH, Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Salim The Atmaja & Partners Law Office ("STAP Law Office") beralamat di The Mansion Bougenville Fontana Office Tower Lt. 27-K2 Jalan Trambesi Keluarahan



Pademangan Kecamatan Kemayoran Jakarta Utara,  
email: [salimtheatmaia@yahoo.com](mailto:salimtheatmaia@yahoo.com), berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2021, yang  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Cibinong tanggal 4 Januari 2022 dibawah Register  
Nomor: 06/SK.Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Terbantah;

2. Notaris SYAMSUL HIDAYAT, S.H., bertempat tinggal di Komplek Bumi  
Sakinah Lestari Blok A Nomor 2, Jalan Raya Bojong  
Gede Tojong KM 3, Kelurahan Cimanggis, Kecamatan  
Bojonggede, Kabupaten Bogor 16320, sebagai Turut  
Terbantah I;
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkedudukan di Kabupaten Bogor,  
beralamat di Jalan Tegar Beriman, Pakansari,  
Cibinong, Kabupaten Bogor, sebagai Turut Terbantah  
II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 15  
November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Cibinong pada tanggal 15 November 2021 dalam Register Nomor  
383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 25 Januari 2021, Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A  
telah memutuskan perkara No: 244/Pdt.G/2020/PN Cbi, dengan amar  
putusan berbunyi sebagai berikut:

#### MENGADILI:

*Dalam provisi*

*Menolak tuntutan provisi Penggugat.*

*Dalam Pokok Perkara.*

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa kewajiban sebesar  
Rp.2.135.300.000,-;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp.1.825.000,-;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

- Bahwa pada tanggal 29 Juni 2021, Pengadilan Tinggi Bandung telah memutuskan perkara No: 233/PDT/2021/PT.BDG. dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menyatakan permohonan Banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Adapun dasar dan alasan PELAWAN mengajukan gugatan perlawanan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 11 Nopember 2021 Pelawan mengetahui adanya rencana Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A akan Melakukan eksekusi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021, yang bersifat menghukum (*Comdemnatoir*) terhadap Termohon eksekusi PT. Tumbuh Semangat Makmur/ Pelawan yakni untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp. 2.135.300.000,- (Dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah).
2. Bahwa Terlawan selaku Permohonan eksekusi sisa pembayaran tersebut adalah merupakan hasil hitungan dari luas tanah hasil ukur ulang pertama dilaksanakan tanggal 25 Maret 2019 s/d 24 April 2019 dari 22 (dua puluh dua) sertifikat yang tertuang dalam Obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 05 tanggal 16-7-2018, antara Pemohon Eksekusi/Terlawan dengan Termohon Eksekusi/Pelawan, yakni tanah yang terletak di Kecamatan Cipayung Girang dan Kecamatan Kopo, Cisarua, Jawa Barat,
3. Bahwa terhadap 22 (dua puluh) bidang tanah sertifikat tersebut sesuai dengan harga kesepakatan dan akan dibayar setelah dilakukan Pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II secara riil.
4. Bahwa rencana eksekusi Pengosongan yang akan dilakukan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A sebagai perwujudan adanya pelaksanaan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Nomor

Halaman 3 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



244/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 25 Januari 2021 atas permohonan Terlawan (Penggugat dalam Perkara tersebut).

5. Bahwa Pelawan selaku Tergugat dalam Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tersebut sangat keberatan dan terganggu dengan adanya pelaksanaan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 25 Januari 2021 atas permohonan Penggugat/Terlawan dengan alasan sebagai berikut:

5.1. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya gugatan perdata yang terdaftar dalam register perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi. diputus tanggal 25 Januari 2021.

5.2. Bahwa Terlawan/Pemohon Eksekusi mengklaim bahwa Pelawan masih kurang pembayaran atas tanah yang dibeli berdasarkan hasil ukur ulang yang pertama seluas 221.446 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) di kalikan harga Rp. 550.000,-/M<sup>2</sup> = Rp.121.795.300.000,-(seratus dua puluh satu milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) dikurangi pembayaran yang telah diterima oleh penjual/Terlawan dari pembayaran pembeli/Pelawan sebesar Rp. 119.560.000.000,- (seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) sehingga masih kurang pembayaran oleh pembeli/Pelawan sebesar Rp. 2.135.300.000,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) tidak berdasarkan hukum;

5.3. Bahwa Pelawan/Termohon eksekusi juga mengklaim berdasarkan hasil ukur ulang yang kedua dilakukan oleh Kantor pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II luas tanah dari 22 (dua puluh dua) bidang sertifikat berdasarkan hasil ukur ulang kedua tanggal 5, 6, 7 dan 9 Desember 2020 ternyata hasilnya hanya seluas 191.839 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) di kalikan harga tanah senilai Rp. 550.000,-/M<sup>2</sup> = Rp. 105.511.450.000,- (seratus lima milyar lima ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu Rupiah).

5.4. Bahwa dengan adanya hasil Pengukuran Ulang Kedua, luas tanah yang sebenarnya adalah: 191.839 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang bersifat valid dan sah ini, maka hasil pengukuran ulang pertama dengan luas tanah: 221.446 m<sup>2</sup> (Dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) telah dinyatakan tidak berlaku lagi sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Turut Terlawan II/Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat tanggal 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket-IP.01. 01/I/2021.

- 5.5. Bahwa Surat PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Kelas 1A Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 adalah tidaklah tepat dan tidak menunjukkan rasa keadilan karena Penggugat/Terlawan sudah mengetahui hasil ukur ulang yang pertama seluas 221.446 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) telah dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II tgl 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket-IP.01. 01/I/2021, namun Penggugat/Terlawan i.c. telah dengan sengaja tetap memohon dilakukan Eksekusi atas kekurangan pembayaran yang tidak ada dasar hukumnya pada Tergugat/Pelawan sebesar Rp.2.135.300.000,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah).
- 5.6. Bahwa sebagaimana hasil ukur ulang yang kedua hanya seluas 191.839 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) di kalikan harga Rp.550.000,-/M<sup>2</sup> = Rp. 105.511.450.000,- (seratus lima milyar lima ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu Rupiah) sedangkan pembayaran oleh Pelawan yang telah diterima oleh Terlawan sebesar Rp. 119.560.000.000,- (seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) dikurangi harga tanah yang riil dibayar oleh Pelawan Rp. 105.511.450.000,- (seratus lima milyar lima ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu Rupiah) maka kelebihan pembayaran oleh Pelawan kepada Terlawan sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa dengan demikian tidaklah benar Tergugat/Pelawan dinyatakan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 2.135.300.000,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) sebagaimana Pertimbangan PENETAPAN eksekusi bunyi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021.

6. Bahwa tindakan Pengadilan Negeri Cibinong kelas 1A yang akan melakukan eksekusi atas klaim kekurangan pembayaran oleh Pemohon Eksekusi/Terlawan i.c. hanya berdasarkan putusan Nomor

Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





244/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 25 Januari 2021 sangatlah mencederai rasa keadilan yang diharapkan bagi masyarakat pencari keadilan.

7. Bahwa Pelawan adalah selaku Tergugat tidak mengetahui adanya Gugatan perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 25 Januari 2021 karena panggilan sidang diterima oleh Staf Hotel bukan diterima oleh Staf PT. Tumbuh Semangat Makmur, Pelawan akan membuktikan kebenaran pemanggilan sidang yang tidak benar ini, dan oleh karena itu Surat PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Kelas 1A Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A Haruslah dibatalkan.

8. Bahwa Termohon eksekusi/Pelawan untuk membuktikan kebenaran hukum yang tidak dapat digunakan dalam perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang diputus tanggal 25 Januari 2021, telah mengajukan:

- Gugatan tersendiri di Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A yang terdaftar dengan Register perkara No.101/Pdt.G/2021/PN.Cbi saat ini sedang dalam proses persidangan;
- Telah mengajukan Pemohonan peninjauan Kembali (PK) dan telah menyerahkan MEMORI PENINJAUAN KEMBALI pada Pengadilan Negeri Kelas 1A, sebagaimana tanda terima pada Hari senin tanggal 06 September 2021 oleh Hj. RATU HERA K, SH., MH. Panitera pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa untuk Rencana eksekusi atas putusan Perkara No.244/Pst.G/2020/PN.Cbi, Termohon eksekusi mengajukan gugatan Perlawanan ini.

Oleh karenanya PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A No.37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Kelas 1A Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 tersebut haruslah DIBATALKAN dan DINYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU.

9. Bahwa dengan diterbitkannya surat PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A No.37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Kelas 1A Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 atas dasar permohonan Penggugat/Terlawan i.c. adalah sangat mengganggu ketentraman hidup dan sangat merugikan Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana *Yurisprudensi Mahkamah*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Agung R.I. No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 Kaedah Hukumnya*  
" Pembeli yang beritikad baik harus dapat Perlindungan Hukum". lebih  
lebih lagi Tergugat/Pelawan tidak mengetahui adanya gugatan oleh  
Terlawan perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021,  
sehingga PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A  
No.37/Pen.Pdt/Eks/2021 /PN.Cbi Kelas 1A Jo. Nomor  
244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 yang  
mengesampingkan adanya hasil Pengukuran Ulang Kedua yang bersifat  
valid dan sah ini, dimana hasil pengukuran ulang pertama (luas tanah  
221.446 m<sup>2</sup>) telah dinyatakan tidak berlaku lagi sesuai dengan Surat  
Keterangan yang diterbitkan oleh Turut Terlawan II/Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bogor, Jawa Barat tanggal 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket-  
IP.01. 01/I/2021.

Bahwa suatu kekeliruan dan tidak tepat Ketua Pengadilan Negeri  
Cibinong Kelas 1A mempertimbangkan penerbitan PENETAPAN No.  
37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada  
tanggal 03 Nopember 2021, karena pertimbangan hukumnya tidak  
sempurna dan sangat merugikan pihak Termohon eksekusi/PELAWAN  
selaku Pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan pembayaran  
lunas seluruh harga tanah sebagaimana tertuang dalam PPJB No.05,  
namun pembayaran Lunas oleh termohon eksekusi ternyata ada  
kelebihan pembayaran sebesar Rp.14.048.550.000,- (Empat belas milyar  
empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) kepada  
Pemohon eksekusi/Terlawan.

10. Bahwa sudah tepat dan benar apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong  
Kelas 1A memberikan dan menunjukkan adanya penerapan penegakkan  
kebenaran, hukum dan keadilan kepada masyarakat khususnya kepada  
Pihak Termohon eksekusi yang menjadi Pelawan perkara i.c. merupakan  
pembeli yang itikad Baik yang harus dilindungi oleh Undang undang, jika  
PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas  
No.37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Kelas 1A Jo. Nomor  
244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 tersebut TIDAK  
DILAKSANAKAN dan dengan memberikan kesempatan kepada Pihak  
Tergugat/Termohon eksekusi/Pelawan untuk mengajukan kebenaran  
mengenai Hasil ukur yang benar dan Valid, membela dan  
mempertahankan haknya untuk meminta pengembalian uang kelebihan  
pembayaran kepada pemohon eksekusi/Terlawan sebesar Rp.

Halaman 7 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) bukannya menghukum untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp. 2.135.300.000,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah).

11. Bahwa Tergugat/Pelawan i.c. merupakan Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi sesuai ketentuan hukum dan undang-undang, dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Syamsul Hidayat, SH atas 22 (dua puluh dua) bidang tanah berdasarkan hasil ukur ulang Kedua luasnya adalah: 191.839 M<sup>2</sup>(seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meterpersegi).
12. Bahwa sangatlah tidak benar klaim pemohon eksekusi/Terlawan atas Putusan Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021, yang seharusnya putusan Verstek karena semua pihak dalam Gugatan tidak hadir termasuk Pelawan yang digugat dalam perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang mengatakan Menghukum Tergugat untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp.2.135.300.000,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) yang mana seharusnya Penggugat/Terlawan yang wajib mengembalikan uang kelebihan pembayaran oleh Tergugat/Pelawan i.c. sebesar Rp.14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan *"Keberatan mengenai pelelangan harusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan"*.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana diuraikan diatas, sama dan sebangun dengan perkara a quo, Keberatan mengenai Penetapan eksekusi diajukan sebagai Perlawanan sebelum eksekusi dilaksanakan.

Bahwa untuk mencapai rasa keadilan, Kebenaran, penerapan penegakan hukum dan keadilan dalam Masyarakat maka sudah sepatutnya PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/ 2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 yang rencananya akan dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A Harulah DIBATALKAN dan dapat memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk membela dan mempertahankan hak hukumnya untuk meminta pada

Halaman 8 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pemohon eksekusi/Terlawan agar dengan segera mengembalikan uang kelebihan pembayaran oleh Tergugat/Pelawan i.c. sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana yang dijanjikan dalam surat Penggugat/Pemohon eksekusi/Terlawan tertanggal 1 April 2019 pada poin No.6 mengatakan: *Terkait dengan hasil Pengukuran, apabila dikemudian hari apabila ada selisih maka akan dilakukan perhitungan kembali pada cek keenam dan cek berikutnya. Dalam hal tanah kami kurang dari hasil pengukuran ulang akan kami Kembalikan jumlah selisih dalam jangka waktu 3 (tiga) hari mengingat proses administrasi kantor kami dan kami juga menunggu hasil riil dari BPN.*

Bahwa berikutnya Surat Penggugat/Pemohon eksekusi/Terlawan i.c. tertanggal 22 April 2019 pada poin No.3 (a) yang mengatakan: *Terkait dengan kekhawatiran PT. TSM apabila pembayaran yang dilakukan oleh PT. TSM melampaui batas harga tanah yang akan dilakukan oleh PT. TSM (lihat poin No.2 Surat penundaan pelunasan pembayaran), bahwa berdasarkan PPJB kami akan mengembalikan kelebihan pembayaran PT. TSM.*

13. Bahwa Janji Penggugat/Pemohon Eksekusi/Terlawan sebagaimana diuraikan dalam 2 (dua) suratnya tersebut diatas Termohon Eksekusi/Pelawan sudah berkali kali meminta dan melakukan somasi untuk mengembalikan uang kelebihan pembayaran harga tanah berdasar PPJB, ternyata tidak mau mengembalikannya namun dengan diam diam melakukan gugatan terhadap Tergugat/Termohon Eksekusi/Pelawan;
14. Bahwa DENGAN NIAT TIDAK BAIK Pemohon eksekusi/Terlawan untuk menghindari pengembalian uang kelebihan pembayaran pada Termohon eksekusi/Pelawan berdasarkan hasil ukur ulang kedua yang telah dilaksanakan tanggal 5, 6, 7 dan 9 Desember 2019 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II terhadap 22 (dua puluh dua) bidang tanah sertifikat nyata luasnya adalah: 191.839 M<sup>2</sup>(seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meterpersegi) sehingga terjadi kelebihan pembayaran oleh Tergugat/Termohon Eksekusi/Pelawan sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).Oleh karena itu dalam perkara Nomor 244/Pdt.G/2020 /PN.Cbi. Tergugat tidak bisa membela hak hak hukumnya untuk menyampaikan kebenaran dan fakta fakta hukum bahwa Termohon eksekusi/Pelawan yang di klaim oleh

Halaman 9 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Termohon eksekusi/Terlawan ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 2.135.300.000,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) namun yang sebenarnya adalah Penggugat/pemohon eksekusi/Terlawan yang seharusnya mengembalikan uang kelebihan pembayara atas tanah dalam PPJB No.05 sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

15. Bahwa Demi Kepastian Hukum untuk penerapan penegakan kebenaran, hukum dan keadilan maka sudah selayaknya bila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A tidak melaksanakan dan membatalkan PENETAPAN No.37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 sampai ada putusan dalam perkara Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (inkracht van gewijsde).
16. Bahwa karena Pihak Tergugat/Termohon Eksekusi/Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan Benar maka Gugatan Perlawanan Pelawan dapat diterima atau dikabulkan untuk seluruhnya.
17. Bahwa karena ternyata hasil ukur ulang kedua terhadap 22 (dua puluh dua) bersertifikat sebagaimana tertuang dalam PPJB No.05 tanggal 16 Juli 2016 adalah seluas 191.839 M<sup>2</sup>(seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meterpersegi) telah dilakukan pembayaran LUNAS kepada Penggugat/Pemohon eksekusi/Terlawan sebesar Rp. 119.560.000.000,- (seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) dikurangi harga tanah yang riil dibayar oleh Pelawan/Termohon Eksekusi Rp. 105.511.450.000,- (seratus lima milyar lima ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu Rupiah) maka kelebihan pembayaran oleh Pelawan/Termohon Eksekusi kepada Terlawan/Pemohon Eksekusi sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah). Dengan demikian Tergugat/Termohon Eksekusi/Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang undang.
18. Bahwa sebagaimana fakta fakta hukum yang diuraikan oleh Pelawan di atas, bahwa Terlawan adalah Terlawan yang BERITIKAD TIDAK BAIK karena mendalilkan hal hal yang palsu dalam gugatannya, maka Terlawan adalah Terlawan yang tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan dimanapun dan terhadap siapapun juga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karenanya PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A No.37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 tersebut haruslah DITOLAK dan DINYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU.
20. Bahwa disamping alasan alasan hukum Pelawan diatas yang menolak permohonan dan pelaksanaan eksekusi sisa kewajiban kekurangan pembayaran sebesar Rp. 2.135.300.000,- (dua milyar seratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) yang diklaim oleh Terlawan/Penggugat perkara No.244, Pelawan juga mengemukakan alasan alasan hukum yang valid berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) No.05 waktu Pelaksanaan Pengukuran ulang Pertama dan Pelaksanaan Pengukuran Ulang Kedua yang diuraikan dibawah ini berdasarkan fakta fakta hukum sehingga dijadikan dasar hukum Menolak keras Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Kazi M.M.Salaududin pada tanggal 15 September 2021 sebagai kuasa dari Dilip Rupo Chugani selaku Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa dan menolak pelaksanaan eksekusi sebagaimana PENETAPAN oleh Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong tersebut. Bahwa menerbitkan PENETAPAN No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 03 Nopember 2021 sebagai perwujudan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 25 Januari 2021 atas permohonan Kazi M.M. Salaududin pada tanggal 15 September 2021 sebagai kuasa dari Dilip Rupo Chugani selaku Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa dalam Perkara antara:

|                         |        |          |              |        |
|-------------------------|--------|----------|--------------|--------|
| PT.                     | SURYA  | CIPTA    | KHATULISTIWA | selaku |
| .....Pemohon Eksekusi.  |        |          |              |        |
| Lawan                   |        |          |              |        |
| PT.                     | TUMBUH | SEMANGAT | MAKMUR       | selaku |
| .....Termohon Eksekusi. |        |          |              |        |

Bahwa dalam perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi. PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA selaku Penggugat/Terlawan i.c. berkedudukan di Jakarta Utara, memiliki bidang bidang tanah sejumlah 24 (dua puluh empat) bidang tanah Sertifikat yang terdiri dari Sertifikat Hak Pakai (SHP) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), bahwa seluruh bidang bidang tanah tersebut oleh Direktur PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA Tn. DILIP RUPO CHUGANI ingin dijual seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN. Cbi. PT. TUMBUH SEMANGAT MAKMUR selaku Tergugat/Pelawan i.c. berkedudukan di Jakarta Barat, berminat membeli seluruhnya bidang bidang tanah milik PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA/terlawan tersebut sejumlah 24 (dua puluh empat) sertifikat, dan sebagai realisasi adanya keinginan Penjual dan Pembeli atas seluruh bidang bidang tanah tersebut, Tn. Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. TUMBUH SEMANGAT MAKMUR dan Tn. DILIP RUPO CHUGANI selaku Direktur PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA sepakat dilakukan PPJB No. 05 tanggal 16-07-2018 dibuat dihadapan Syamsul Hidayat, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor.

## I. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (PPJB).

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang bidang tanah milik PT. Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan tersebut, telah dituangkan dalam Akta No.05, tanggal 16-07-2018 dihadapan SYAMSUL HIDAYAT, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor-Jawa Barat/Turut Terlawan I yang dihadiri oleh:

- Tn. DILIP RUPO CHUGANI, yang bertindak selaku Direktur Perseroan PT. Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan dan telah mendapat persetujuan dari Tn. DEEPAK RUPO CHUGANI, selaku Dewan Komisaris Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai Pihak PENJUAL.
- Tn. WEDJI HARTONO PANDOJO, yang bertindak selaku Direktur Perseroan PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan dan telah mendapat persetujuan dari Nyonya TAN VERA RUMAMPOUW, selaku Dewan Komisaris Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai Pihak PEMBELI.
- Bahwa objek jual beli adalah 24 (dua puluh empat) bidang tanah dan/atau Bangunan demikian berikut segala sesuatu yang tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukan atau menurut undang undang dapat dianggap sebagai barang tetap/tidak bergerak dengan luas seluruhnya + 238.202 M2 (Dua ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus dua meter persegi).

## II. KESEPAKATAN HARGA TANAH PERMETER PERSEGI DAN CARA PEMBAYARAN DITUANGKAN DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO.05 TANGGAL 07-16-2018 YANG DIBUAT DIHADAPAN SYAMSUL HIDAYAT, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor-Jawa Barat/Turut Terlawan I.

Halaman 12 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.05, tanggal 16-07-2016 tersebut kedua pihak telah berjanji dan mengikatkan diri menjual dan membeli tanah dalam objek Jual Beli 24 (dua puluh empat) bidang tanah bersertifikat dengan luas seluruhnya + 238.202 M2 (dua ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus dua meter persegi) sebagaimana luas dalam Sertifikat, berikut apa yang ada di atasnya tersebut dengan harga Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, maka total harga tanah adalah + sebesar Rp.130.769.100.000,- (Seratus tiga puluh milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta seratus ribu rupiah). Bahwa dari 24 (dua puluh empat) sertifikat tersebut, Dalam ADDENDUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.02 tanggal 31-10-2018, bahwa para pihak telah sepakat untuk merubah beberapa ketentuan di akta Pengikatan jual beli tersebut, diantaranya :

I. Membatalkan pembelian atas 2 (dua) bidang tanah yakni:

1.1. Sertifikat Hak guna Bangunan No.11/Cipayung Girang seluas 524 M2 ;

1.2. Sertifikat hak pakai Nomor 261/Cipayung Girang, dahulu Sertifikat Hak Pakai No.17/Cipayung Girang seluas 4.020 M2.

II. Membeli sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang seluas 1.796 M2.

Dibeli sebagian seluas lebih kurang 768 (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) dengan harga Rp.550.000,-/M2 dan akan dibuatkan Akta Jual belinya menyusul Jika Sertifikat Hak atas tanahnya sudah selesai dipecah, karena seluas lebih kurang 1.028 M2 akan dihibahkan oleh Pihak Pertama/Terlawan i.c. untuk kegiatan ibadah Masjid setempat.

III. CARA PEMBAYARAN DAN PELUNASANNYA BERDASARKAN HASIL UKUR ULANG OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR I.C. TURUT TERLAWAN II.

Bahwa cara pembayaran dan Pelunasan telah disepakati oleh Pelawan dan Terlawan dijelaskan dalam Akta No.05 tanggal 16-07-2018, halaman 16, 17, 18 dan 19, bahwa Pelunasan pembayaran sebagai berikut:

“Jumlah pelunasannya akan ditentukan kemudian bersama setelah diketahui hasil pengukuran ulang dari Instansi yang berwenang”.

Bahwa untuk mempertegas isi kesepakatan tersebut oleh Pelawan dan Terlawan dituangkan dalam Akta PPJB No.05, tanggal 16-07-2018.

Pasal 1.

Halaman 13 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp.550.000,-(lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, dikali luas sesuai hasil ukur Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor.

Bahwa kata kata pembayaran harga atas tanah dilakukan NANTINYA berdasarkan hasil ukur ulang dari Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II selalu di ulang ulang dalam Akta PPJB No.05. tanggal 16-07-2018.

## Pasal 2.

Penjualan dan pembelian tanah tersebut diatas akan dilakukan dengan perjanjian perjanjian yang lazim digunakan dalam jual beli diantaranya tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan bahwa pihak pertama menjamin bahwa tanah tersebut:

- a. tidak dikenakan suatu sitaan;
- b. tidak menjadi jaminan suatu hutang;
- c. adalah milik dan haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/dipindah-tangankan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak lebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut.

## TAHAPAN PEMBAYARAN SUDAH DITERIMA OLEH PENJUAL/TERLAWAN

1. Pembayaran ke-satu Tanggal. 16 Juli 2018, sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah),
2. Pembayaran ke-dua Tanggal. 30 Juli 2018, sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah),
3. Pembayaran ke-tiga Tanggal. 30 Agustus 2018, sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah),
4. Pembayaran ke-empat Tanggal. 30 September 2018, sebesar Rp.30.000.000.000,-(Tiga puluh milyar rupiah),
5. Pembayaran ke-lima Tanggal. 30 Oktober 2018, sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah),
6. Pembayaran ke-enam Tanggal. 30 November 2018, sebesar Rp. 3.260.000.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah),
7. Pembayaran ke-tujuh Tanggal. 30 Desember 2018, sebesar Rp. 3.260.000.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah),
8. Pembayaran ke delapan Tanggal. 30 Januari 2019, sebesar Rp.

Halaman 14 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.260.000.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah),
9. Pembayaran ke-sembilan Tanggal. 1 Maret 2019, sebesar Rp. 3.260.000.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah),
10. Pembayaran ke-sepuluh Tanggal. 30 Maret 2019, sebesar Rp. 3.260.000.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah),
11. Pembayaran ke-sebelas Tanggal. 30 April 2019, sebesar Rp. 3.260.000.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh juta rupiah).
- Sehingga total Pembayaran oleh Pembeli/Pelawan yang telah diterima oleh Penjual/Terlawan adalah sebesar Rp. 119.560.000.000,- (Seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) walaupun pengukuran belum dilakukan sebagaimana kesepakatan dalam PPJB Akta No.05. Pasal 1.
21. Bahwa karena Pada waktu pengukuran ulang pertama, Pelawan tidak diundang hadir untuk menyaksikan penunjukan batas tanah dalam PPJB, Pelawan telah menyampaikan kekhawatiran pada Terlawan dengan surat tertanggal minta penundaan pembayaran pada Pelawan karena ada kekhawatiran luas tanah melampaui atau melebihi harga tanah yang akan dikuasai oleh PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan i.c. agar pembayaran lanjutan dihentikan dulu sambil menunggu hasil Final pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II.
22. Bahwa atas kekhawatiran Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan tersebut, Direktur PT. Surya Cahaya Khatulistiwa/Terlawan menyampaikan pada Pelawan dengan suratnya yang Pertama tertanggal 1 April 2019 poin No.6, mengatakan: Dalam hal tanah kami kurang dari hasil pengukuran ulang akan kami kembalikan jumlah selisih dalam jangka waktu 3 (tiga) hari mengingat proses administrasi kantor kami dan kami juga menunggu hasil riil dari BPN.
23. Bahwa kemudian Terlawan menyampaikan surat kedua mengenai jika terjadi kelebihan pembayaran tertanggal 22 April 2019 poin No.3 (a), mengatakan: Terkait dengan kekhawatiran PT. TSM apabila pembayaran yang dilakukan oleh PT. TSM (lihat Poin 2 Surat penundaan pelunasan pembayaran) bahwa berdasarkan PPJB kami akan mengembalikan kelebihan pembayaran PT. TSM.
- IV. AKTA ADDENDUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 02 TANGGAL 31-10- 2018.
- Bahwa pada halaman 9 Akta Addendum ini telah disepakati:

Halaman 15 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pihak Pertama wajib melakukan Pengosongan lahan dari para penggarap dan/atau siapapun juga yang menempati tanah tersebut sampai benar-benar kosong tanpa kecuali dan lahan siap dialihfungsikan untuk kepentingan pihak Kedua.

24. Bahwa selain kewajiban tersebut yang tidak pernah dijalankan oleh Pihak Penjual/Terlawan dalam kesepakatan tambahan yang dituangkan dalam Akta Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31-10-2018, yang intinya adalah sebagai berikut:

Bahwa antara Terlawan dan Pelawan telah sepakat untuk merubah beberapa ketentuan dalam Akta jual beli No.05 tanggal 16-07-2018 tersebut antara lain:

- I. Membatalkan pembelian atas 2 (dua) bidang tanah yakni:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Cipayung Girang seluas 524 M2 (lima ratus dua puluh empat meter persegi).
  2. Sertifikat Hak Pakai No.261/Cipayung Girang, dahulu sertifikat Hak Pakai No.17/Cipayung Girang, seluas 4.020 M2 (Empat ribu dua puluh meter persegi).
- II. Membeli sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cipayung Girang seluas 1.796 M2. (Seribu tujuh ratus sembilan puluh enam meter persegi) yakni seluas 768 M2 (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) dengan harga Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi, dan akan dibuatkan Akta jual Belinya menyusul jika SERTIFIKAT HAK ATAS TANAHNYA SUDAH SELESAI DIPECAH.

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta ADDENDUM Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 tertanggal 31-10-2018, belum ada realisasinya hingga gugatan Perlawanan aquo didaftarkan pada Pengadilan Negeri Cibinong Klas 1A dan belum dilakukan pemecahan sertifikatnya oleh Penjual/Terlawan, namun kenyataannya pihak penjual/Terlawan meyampaikan berkali kali pada Pihak Pembeli/Pelawan, penjual/Terlawan ingin membatalkan Akta Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.02 tanggal 31-10-2018, tersebut secara sepihak dengan alasan ada pembeli pihak lain yang sudah terjadi lebih dahulu yang dilakukan jual beli dibawah tangan, namun Pembeli/Pelawan tetap menolak niat tidak baik dari Penjual/Terlawan tersebut dan tetap meminta segera melaksanakan Pemecahan sertifikat No.8/Cipayung Girang.



25. Bahwa Pihak pembeli Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan sudah berulang kali menegur Penjual Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan agar segera merealisasikan janjinya tertuang dalam Akta Addendum No.02 tanggal 31-10-2016 agar:

- Segera melakukan pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Cipayung Girang semula seluas 1.796 M2 menjadi 2 (dua) bidang yakni seluas 768 M2 dan seluas 1.028 M2.
- Segera membuat Akta Jual beli tanah Hak Guna Bangunan No.8/Cipayung Girang sebagian yakni seluas 768 M2 (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), kepada PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan.
- Segera Membereskan atau membersihkan lahan dari para warga setempat yang merasa mempunyai hak atas tanah objek jual beli membangun rumah, menjadikan sawah sawah, kebun, dijual belikan dan dikuasai dijadikan kuburan umum, jalan-jalan Umum dan lain sebagainya.

Bahwa teguran-teguran dari Pembeli/Pelawan selalu diabaikan oleh Penjual/Terlawan, hingga saat ini belum ada titik terang dan niat baik dari Tn. DILIP RUPO CHUGANI selaku Direktur PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA/Penjual melakukan pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Cipayung Girang menjadi 2 (dua) bidang tanah dengan sertifikat masing masing sebagaimana diuraikan diatas, bahwa peristiwa tersebut merupakan pelanggaran atas kesepakatan yang telah dibuat bersama, namun dengan NIAT TIDAK BAIK Penjual/Terlawan tidak mau melaksanakan isi kesepakatan tersebut hingga sekarang dan dengan terang terangan melanggar Apa yang disampaikan dalam Akta ADDENDUM No.02 tanggal 31-10-2018.

V. PELAKSANAAN PENGUKURAN PENGEMBALIAN BATAS TERHADAP 22 (DUA PULUH DUA) BIDANG TANAH SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, JAWA BARAT/TURUT TERLAWAN II.

26. Bahwa pelaksanaan pengukuran pengembalian batas dan pengukuran ulang atas 22 (dua puluh dua) bidang tanah sertifikat telah dilaksanakan oleh Petugas ukur dari Kantor Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat/Turut Terlawan II, tanpa menghadirkan/mengundang pihak PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan selaku pembeli selaku pemohon atau yang mewakilinya



untuk menyaksikan pelaksanaan pengukuran pengembalian batas dan pengukuran ulang tersebut, namun tiba tiba Pihak Penjual/Terlawan mengabarkan pada Pihak pembeli/Pelawan bahwa pengukuran pengembalian batas dan pengukuran ulang sudah dilaksanakan.

**VI. PELAKSANAAN PENGUKURAN ULANG YANG PERTAMA TERHADAP 22 (DUA PULUH DUA) BIDANG TANAH SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, JAWA BARAT.**

Pelaksanaan pengukuran pengembalian batas dan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II bersama dengan Telawan i.c. dilakukan secara diam diam TIDAK MENGUNDANG atau tidak DIHADIRI oleh pembeli/Pelawan untuk menyaksikan penunjukkan batas batas tanah oleh Penjual/Terlawan.

27. Bahwa pelaksanaan Pengukuran ulang pertama telah dilaksanakan oleh Petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II Tanggal 25 Maret 2019 s/d 26 April 2019, pihak Pelawan sebagai PEMOHON tidak mengetahui pelaksanaan ukur ulang pertama yang dilakukan Tanggal 25 Maret 2019 s/d 26 April 2019, seharusnya PEMOHON diundang untuk menyaksikan sendiri pengukuran ulang tersebut, oleh karena itu Pelaksanaan Pengukuran Ulang yang pertama dan penetapan hasilnya adalah cacat hukum dan Cacat Administrasi dan tidak diakui oleh Pembeli/Pelawan i.c. maka harus di Batalkan kemudian dilakukan pengukuran ulang yang kedua.

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II menyampaikan pada pembeli/Pelawan i.c. bahwa ketidak hadiran Pelawan waktu Pelaksanaan Pengukuran tanggal 25 Maret s/d 26 April 2019 sudah diwakili oleh Kazi M.M. Salauddin karena mendapat 22 (dua puluh dua) lembar Surat Kuasa dari Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan tertanggal 22 Maret 2019 untuk menyaksikan Penunjukkan batas batas tanah dalam objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.05. tanggal 16 Juli 2018.

**BAGAN LUAS SERTIFIKAT DIKURAGI LUAS HASIL UKUR ULANG  
PERTAMA.**

|  | ALAS HAK/SURAT UKUR/ | L U A (M2) |  |  |
|--|----------------------|------------|--|--|
|  |                      | S          |  |  |
|  |                      |            |  |  |





| No. | GAMBAR SITUASI   | Sertifikat | Hasil Ukur | Selisih |
|-----|--|------------|------------|---------|
| 1.  | Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9/Cipayung Girang, GS No.4367/Cipayung Girang /1994. | 12.350     | 10.815     | 1.535   |
| 2.  | Serifikat Hak Guna Bangunan No.10/Cipayung Girang. GS No.4400/Cipayung Girang/1994   | 31.973     | 30.056     | 1.917   |
| 3.  | Serifikat Hak Guna Bangunan No.11/Kopo. GS No.4371/Kopo/1997.                        | 13.950     | 13.385     | 565     |
| 4.  | Serifikat Hak Guna Bangunan No.13/Kopo. GS No.2221/Kopo/1994.                        | 3.988      | 3.580      | 408     |
| 5.  | Serifikat Hak Guna Bangunan No.14/Kopo. GS No.4377/Kopo/1997                         | 15.405     | 13.693     | 1.712   |
| 6.  | Serifikat Hak Guna Bangunan No.20/Kopo. GS No.4369/Kopo/1997                         | 70.923     | 69.675     | 1.248   |
|     |  |            |            |         |



|     |  |       |       |     |
|-----|--|-------|-------|-----|
| 7.  | Sertifikat Hak Pakai<br>No.27/Kopo.<br>SU No. 258/Kopo/2018.                               | 2.409 | 2.003 | 406 |
| 8.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.7/Cipayung Girang.<br>GS No.4367/Cipayung<br>Girang/1994 | 1.840 | 1.840 | -   |
| 9.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.10/Kopo.<br>GS No.4371/Kopo/997                          | 5.460 | 5.460 | -   |
| 10. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.12/Kopo.<br>GS No.4371/Kopo/1997                         | 677   | 677   | -   |
| 11. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.15/Kopo.<br>GS No.2225/Kopo/1994.                        | 5.910 | 5.910 | -   |
| 12. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.16/Kopo.<br>GS No.4375/Kopo/1997                         | 865   | 865   | -   |
| 13. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.17/Kopo.<br>GS No.4490/Kopo/1997.                        | 5.844 | 5.844 | -   |
| 14. | Serifikat Hak Guna Bangunan  | 4.301 | 4.301 | -   |



|     |   |        |        |   |
|-----|---|--------|--------|---|
|     | No.18/Kopo<br>GS No.4373/Kopo/1997.                                 |        |        |   |
| 15. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.19/Kopo.<br>GS No.4491/Kopo/1997. | 440    | 440    | - |
| 16. | Serifikat Hak Pakai No.26/Kopo<br>SU No.259/Kopo/2018.              | 1.775  | 1.775  | - |
| 17. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.28/Kopo.<br>SU No.257/Kopo/2018          | 2.510  | 2.510  | - |
| 18. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.29/Kopo.<br>SU No.264/Kopo/2018.         | 9.040  | 9.040  | - |
| 19. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.30/Kopo.<br>SU No.263/Kopo/2018.         | 11.755 | 11.755 | - |
| 20. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.31/Kopo<br>SU No.261/Kopo/2018.          | 5.762  | 5.762  | - |
| 21. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.32/Kopo.                                 | 2.060  | 2.060  | - |



|     |  |         |         |       |
|-----|--|---------|---------|-------|
|     | SU No.262/Kopo/2018.   |         |         |       |
| 22. | Sertifikat Hak Pakai No.262/<br>Cipayung Girang.<br>SU No. 80/Cipayung<br>Girang/2018. | 20.000  | 20.000  | -     |
|     | Jumlah   | 229.237 | 221.446 | 7.791 |

Bahwa Direktur PT. Tumbuh Sehat Makmur/Pelawan memperoleh Informasi dari Turut Terlawan II yang menyampaikan bahwa Hasil ukur ulang pertama tersebut sudah dilaksanakan, sedangkan ketidak hadiran PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan telah di Wakilkan oleh Kazi M.M. Salauddin berdasarkan Kuasa dari Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan sebagaimana diuraikan diatas. Bahwa mendengar informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II, Pelawan langsung menyampaikan keberatan Informasi hasil ukur ulang dari Turut Terlawan II tersebut karena Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan sangat menyakini TIDAK PERNAH MEMBERIKAN KUASA KEPADA SIAPAPUN termasuk kepada KAZI M.M. SALAUDDIN untuk menghadiri, mewakili, menyaksikan dan menandatangani Berita Acara Hasil pengukuran ulang tersebut, yang mana kapasitasnya adalah sebagai perwakilan Penjual/Terlawan untuk melakukan penunjukkan batas batas tanah 22 (dua puluh dua) sertifikat, sehingga tidak mungkin Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan memberikan 22 (dua puluh dua) lembar Surat Kuasa kepada KAZI M.M. SALAUDDIN yang berbeda kepentingannya dalam pelaksanaan pengukuran ulang pertama dan penunjukkan batas batas tanah oleh Penjual/Terlawan. Maka tidaklah mungkin terjadi, 2 (dua) pihak yang sangat berbeda kepentingan diwakili oleh 1 (satu) orang sama dengan kepentingan yang sangat berbeda yakni Penjual dan Pembeli, oleh karena itu dalam pelaksanaan pengukuran ulang pertama semuanya lancar lancar dan baik baik saja sehingga tidak ada keberatan dalam pelaksanaan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penunjukkan batas-batas dari pemohon PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan.

Bahwa jelas saja tidak ada yang keberatan pelaksanaan pengukuran ulang dan penunjukkan batas-batas tanah tersebut, karena pada satu sisi KAZI M.M. SALAUDDIN yang menunjuk batas bertindak sebagai mewakili Penjual/Terlawan kemudian pada sisi yang lain KAZI M.M. SALAUDDIN bertindak mewakili pembeli/Pelawan menyaksikan penunjukkan batas itu dengan kata lain KAZI M.M. SALAUDDIN yang menunjuk batas dan pada sisi yang lain KAZI M.M. SALAUDDIN yang menyaksikan penunjukkan batas itu oleh dirinya sendiri, maka perbuatan hukum tersebut sangat tidak benar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan depan hukum, oleh karena itu pelaksanaan ukur ulang dan penetapan hasil ukurnya oleh Turut Terlawan II adalah Cacat hukum dan Cacat Yuridis dan tidak diakui oleh Pembeli/Pelawan a quo.

Oleh karena dalam penetapan Hasil ukur ulang pertama mengandung cacat hukum dan cacat Yuridis, maka surat Penetapan Berita Acara Hasil ukur Ulang Pertama oleh Turut Terlawan II HARUS DIBATALKAN, maka konsekwensinya kewajiban dari Turut Tergugat II melaksanakan Pengukuran Ulang yang Kedua untuk memperoleh hasil ukur ulang yang transparan dan kredibel sah dalam pelaksanaannya dan sah penetapan hasil ukurnya dan mengikat kedua Pihak yakni Pembeli/Pelawan dan Penjual/Terlawan.

Bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh Pelawan diatas mengenai adanya ketidak beresan waktu pelaksanaan pengukuran ulang pertama yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II, maka hasil pengukuran ulang pertama yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan II dengan total luas seluruhnya dari 22 (dua puluh dua) bidang tanah Sertifikat yakni seluas 221.446 M2, (Dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) TIDAK DIAKUI KEABSAHANNYA oleh Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan.

Bahwa karena hasil ukur Ulang yang pertama adalah cacat hukum dan cacat yuridis maka apa yang didalilkan oleh Terlawan dalam Gugatan Nomor 244/Pdt.G/2020/Pn.Cbi tanggal 25 Januari 2021 salah satu amarnya menghukum Tergugat/Pelawan i.c. untuk membayar sisa kewajiban sebesar sebesar Rp. 2.136.300.000,-(Dua milyar seratus tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) tidak dapat dipertahankan lagi,

Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena hasil ukur ulang yang pertama yang dijadikan dasar hukum pemohon eksekusi/Terlawan i.c. untuk menagih kekurangan sisa pembayaran kepada termohon eksekusi/Pelawan tidak berlaku lagi.

Bahwa hasil pengukuran ulang Pertama tersebut (luas tanah 221.446 m2) telah dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II berdasarkan Surat Keterangan tanggal 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket.IP.01.01/1/2021 (butir 5).

Bahwa setelah dilakukan Pengukuran Ulang Kedua yang akan kami jelaskan di bawah nanti. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II tersebut yang merupakan instansi resmi yang berwenang mengenai urusan pertanahan dan yang melakukan pengukuran ulang pertama ini, sehingga berwenang/berhak menyatakan produk pengukuran ulang pertama ini tidak berlaku lagi adalah sah dan mengikat.

Butir 5 Surat Keterangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II tanggal 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket.IP.01.01/1/2021 tersebut menjelaskan: "Dengan diterbitkannya hasil pengukuran ulang kedua maka hasil pengukuran pertama tidak berlaku lagi."

Sehingga hasil pengukuran ulang Pertama tersebut yang tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II sehingga tidak dapat dijadikan bukti yang valid dan sah mengenai luas tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan kemudian Terlawan meminta kekurangan sisa Pembayaran pada Pelawan sebesar Rp. 2.136.300.000,- (Dua milyar seratus tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) maka permintaan kekurangan pembayaran tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan HARUS DI TOLAK.

28. Bahwa pelaksanaan pengukuran ulang pertama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II, akibat tidak diundangnya PEMOHON PT. Tumbuh Semangat Makmur /Pelawan untuk menyaksikan penunjukkan batas oleh Penjual PT. Surya Cipat Khatulistiwa/ Terlawan yang diwakili oleh KAZI M.MOHAMMAD SALAUDDIN yang nota bene tidak mengerti juga batas tanah yang dijualnya, karena PT. Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan membeli tanah a quo dari hasil lelang dan terima apa adanya tidak pernah diukur lagi.

Bahwa Pelawan tidak mengetahui batas tanah yang ditunjuk oleh KAZI M.MOHAMMAD SALAUDDIN selaku kuasa dari PT. Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan selaku penjual, jadi pengukuran ulang tersebut

Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dilakukan oleh Petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II bersama KAZI M.M. SALAUDDIN yang mewakili untuk atas nama pihak Penjual/Terlawan itu saja yang hadir dilapangan, bahwa seharusnya pengukuran ulang yang pertama ini DITUNDA atau DIBATALKAN karena Pembeli PT. Tumbuh Semangat Makmur/ Pelawan TIDAK HADIR kemudian menetapkan hari lain untuk pelaksanaan ukur ulang selanjutnya dengan mengundang Pihak Pembeli PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan, namun hal ini tidak dilakukan waktu pelaksanaan pengukuran ulang yang pertama ini dilanjutkan terus maka penunjukkan batas batas tanah se enakanya Penjual/Terlawan tanpa adanya keberatan dari pihak Pembeli/Pelawan.

Bahwa belakangan baru diketahui dalam pelaksanaan pengukuran ulang yang pertama ternyata KAZI MUSTOFA MOHAMMAD SALAUDDIN dengan sengaja menggunakan SURAT KUASA PALSU yang seakan-akan surat kuasa tersebut sejati diberikan oleh Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan untuk mewakilinya dan menyaksikan penunjukkan batas batas tanah oleh Penjual yakni Kazi M.M.Salauddin dengan tujuan agar Pihak Pertama/Pembeli tidak bisa hadir untuk menyaksikan Penunjukkan batas batas tanah objek jual-beli oleh Pihak Penjual/Terlawan yang diwakili oleh KAZI M.M. SALAUDDIN sehingga penetapan hasil ukur dan Berita Acara Hasil Ukur Ulang menjadi mulus atau tidak ada yang keberatan.

29. Bahwa hasil ukur ulang pertama ini, Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan tidak mau mengakuinya, maka melayangkan surat keberatan Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II dan kepada DILIP RUPO CHUGANI selaku Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan, bahwa hasil ukur ulang atas seluruh bidang tanah sejumlah 22 (dua puluh dua) bidang tanah bersertifikat tersebut adalah cacat hukum karena tanpa dihadiri oleh Pihak pembeli/Pelawan selaku pemohon pengukuran ulang juga tidak pernah memberikan Kuasa kepada siapapun untuk mewakilinya dalam pelaksanaan pengukuran ulang tersebut termasuk kepada KAZI M.M. SALAUDDIN yang kehadirannya dalam pengukuran sebagai penunjuk batas batas tanah dari PIHAK PENJUAL/Terlawan;
30. Bahwa Pihak pembeli/Pelawan PT. Tumbuh Semangat Makmur hanya diberi infomasi dari Penjual/Terlawan PT. Surya Cipta Khatulistiwa bahwa pengukuran ulang sudah dilaksanakan, total luas seluruhnya dari 22 (dua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh dua) bidang tanah yakni: 221.446 M2, (Dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi), sehingga harga yang wajib dibayar oleh Pembeli kepada Penjual perhitungan sebagai berikut :

- Luas tanah hasil ukur: 221.446 M2 X Rp.550.000,- = Rp.121.795.300.000,- (seratus dua puluh satu milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah),
- Telah dibayar oleh Pembeli secara bertahap sebesar Rp.119.560.000.000,- (Seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta rupiah),
- Perhitungan Penjual adalah harga yang harus dibayar Rp. 1.795.300.000,-  
Telah dibayar oleh pembeli sebesar Rp. 119.560.000.000,-  
Klaim Kurang bayar dari pembeli sebesar Rp. 2.235.300.000,-  
Jadi perhitungan ini yang dijadikan dasar oleh Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan untuk menagih pada Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/ Pelawan adanya kekurangan pembayaran atas tanah yang dijualnya, pada hasil ukur ulang pertama ini telah DIBATALKAN jadi dari mana dasar hukum penjual/Terlawan untuk menagih kekurangan bayar Pembeli/Pelawan.

31. Bahwa Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan, sudah melayangkan surat keberatan hasil ukur pertama oleh karenanya tidak mau mengakui adanya kekurangan pembayaran kepada PT. Surya Cipta Khatulistiwa/ Terlawan sebesar Rp. 2.235.300.000,- (Dua milyar dua ratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) karena masih banyak persoalan ditemukan dilapangan dari 22 (dua puluh dua) bidang tanah sertifikat dalam PPJB No.05 maka hasil ukur ulang Pertama TIDAK VALID atau TIDAK AKURAT karena dilapangan belum bersih dari pihak lain atau masyarakat yang serobot dan masalah lain lain.

### PELAKSANAAN PENGUKURAN ULANG KEDUA.

32. Bahwa telah disepakati oleh Pelawan dan Terlawan akan dilakukan Pengukuran Ulang Kedua atas Tanah dan Pelawan telah memberitahukan kepada Terlawan untuk bersama-sama menghadiri Pengukuran Ulang Kedua ini sehingga Pengukuran Ulang Kedua ini bersifat terang benderang dan tidak ada lagi keberatan baik dari Pelawan maupun Terlawan (pengukuran ulang pertama dilakukan Terlawan secara diam-diam tanpa diberitahukan kepada dan tanpa kehadiran Pelawan di

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lapangan). Bahwa pengukuran ulang pertama dilakukan secara diam diam membuktikan bahwa Terlawan adalah Terlawan yang beritikad tidak baik.

33. Bahwa akan tetapi tanpa alasan yang jelas dan sah, Terlawan mempunyai itikad tidak baik dengan sengaja tidak mau hadir pada Pengukuran Ulang Kedua padahal sudah disepakati dalam pertemuan di atas, untuk menyelesaikan masalah masalah di lapangan akan diadakan Pengukuran Ulang Kedua dan Pelawan telah memberitahukan serta mengundang Terlawan untuk hadir pada Pengukuran Ulang Kedua ini.

## BAGAN LUAS SERTIFIKAT DIKURANGI LUAS HASIL UKUR ULANG KEDUA.

| No. | ALAS HAK &<br>SURAT UKUR/GAMBAR<br>SITUASI  | L U A S (M2) |            | Selisih |
|-----|---|--------------|------------|---------|
|     |   | Sertifikat   | Hasil Ukur |         |
| 1.  | Sertifikat Guna Bangunan<br>No.9/Cipayung Girang,<br>GS No.4367/Cipayung Girang<br>/1994.   | 12.350       | 10.058     | 2.292   |
| 2.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.10/Cipayung Girang.<br>GS No.4400/Cipayung<br>Girang/1994 | 31.973       | 28.748     | 3.225   |
| 3.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.11/Kopo.<br>GS No.4492/Kopo/1997.                         | 13.950       | 12.580     | 1.370   |
| 4.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.13/Kopo.  | 3.988        | 2.473      | 1.515   |



|     |   |        |        |        |
|-----|---|--------|--------|--------|
|     | GS No.2221/Kopo/1994.   |        |        |        |
| 5.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.14/Kopo.<br>GS No.4377/Kopo/1997                          | 15.405 | 8.920  | 6.480  |
| 6.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.20/Kopo.<br>SU No.263/Kopo/2018                           | 70.923 | 58.833 | 12.090 |
| 7.  | Sertifikat Hak Pakai No.27/Kopo.<br>SU No. 258/Kopo/2018.                                   | 2.409  | 1.383  | 1.026  |
| 8.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.7/Cipayung Girang.<br>SU No.4367/Cipayung<br>Girang/1994. | 1.840  | 1.729  | 111    |
| 9.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.10/Kopo.<br>GS No.4371/Kopo/997                           | 5.460  | 5.321  | 139    |
| 10. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.12/Kopo.<br>GS No.4371/Kopo/1997                          | 677    | 677    | -      |
| 11. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.15/Kopo.<br>GS No.2225/Kopo/1994.                         | 5.910  | 5.526  | 384    |





|     |   |        |        |       |
|-----|---|--------|--------|-------|
| 12. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.16/Kopo.<br>GS No.4375/Kopo/1997. | 865    | 296    | 569   |
| 13. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.17/Kopo.<br>GS No.4490/Kopo/1997. | 5.844  | 5.461  | 383   |
| 14. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.18/Kopo<br>GS No.4373/Kopo/1997.  | 4.301  | 2.662  | 1.639 |
| 15. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.19/Kopo.<br>GS No.4491/Kopo/1997. | 440    | 286    | 154   |
| 16. | Serifikat Hak Pakai No.26/Kopo<br>SU No.259/Kopo/2018.              | 1.775  | 979    | 796   |
| 17. | Sertifikat Hak Pakai No.28/Kopo.<br>SU No.257/Kopo/2018             | 2.510  | 2.066  | 444   |
| 18. | Sertifikat Hak Pakai No.29/Kopo.<br>SU No.264/Kopo/2018.            | 9.040  | 8.778  | 262   |
| 19. | Sertifikat Hak Pakai No.30/Kopo.<br>SU No.263/Kopo/2018.            | 11.755 | 11.478 | 277   |
|     |   |        |        |       |

**Disclaimer**



|             |  |         |         |        |
|-------------|--|---------|---------|--------|
| 20.         | Sertifikat Hak Pakai No.31/Kopo<br>SU No.261/Kopo/2018.                            | 5.762   | 4.165   | 1.597  |
| 21.         | Sertifikat Hak Pakai No.32/Kopo.<br>SU No.262/Kopo/2018.                           | 2.060   | 1.283   | 777    |
| 22.         | Sertifikat Hak Pakai<br>No.262/ Cipayung Girang.<br>SU No.80/Cipayung Girang/2018. | 20.000  | 18.137  | 1.863  |
| J u m l a h |  | 229.237 | 191.839 | 37.393 |

Dengan demikian hasil Pengukuran Ulang Kedua ini (yang dilakukan secara terang benderang oleh Turut Terlawan II selaku instansi yang berwenang) adalah valid dan sah serta mengikat secara hukum.

Bahwa berdasarkan hasil Pengukuran Ulang Kedua yang dilakukan petugas BPN i.e Turut Terlawan II membuktikan bahwasanya luas tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan (dalam keadaan clean and clear) adalah seluas 191.839 M2, dengan Luas tanah berikut batas-batasnya dari hasil pengukuran ulang kedua inilah yang secara riil/nyata dibeli oleh Pelawan dari Terlawan.

34. Bahwa dengan adanya hasil Pengukuran Ulang Kedua yang bersifat valid, sah dan riil ini, hasil pengukuran ulang pertama (luas tanah 221.446 m2) telah dinyatakan tidak berlaku lagi sesuai dengan Surat Keterangan tgl 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket-IP.01. 01/I/2021 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan II, merupakan pihak yang berwenang/berhak untuk membatalkan hasil pengukuran ulang pertama karena hasil pengukuran ulang Pertama adalah produk Turut Terlawan II yang mengandung cacat hukum dan cacat Yuridis sebagaimana tersebut di atas.

Dengan demikian hasil Pengukuran Ulang Pertama tidak dapat dijadikan bukti yang valid dan sah mengenai luas tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan untuk menuntut Pelawan membayar kekurangan harga tanah



sebesar Rp. 2.136.300.000,-(Dua milyar seratus tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).

TOTAL HARGA TANAH DAN PEMBAYARAN PELAWAN BERDASARKAN LUAS HASIL UKUR ULANG KEDUA.

35. Bahwa dari hasil Pengukuran Ulang Kedua ini terbukti tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan adalah seluas 191.839 M2.

Dengan harga Rp. 550.000,- per meter persegi, maka harga tanah tersebut adalah sebesar 191.839 m2 X Rp. 550.000,-/m2 = Rp. 105.511.450.000,- (seratus lima milyar lima ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu Rupiah).

Pelawan sebagaimana telah dijelaskan di atas telah membayar harga tanah tersebut kepada Terlawan sebelum dilakukan pengukuran ulang yaitu sebesar Rp. 119.560.000.000,- (seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta Rupiah).

Dengan demikian pembayaran harga tanah yang telah dilakukan oleh Pelawan di atas dikurangi dengan harga tanah tersebut yang sebenarnya dari hasil Pengukuran Ulang Kedua (seluas 191.839 m2) serta biaya lainnya dapat diperinci sebagai berikut:

- Pembayaran yang telah dilakukan  
Pelawan kepada Terlawan = Rp. 119.560.000.000.-
- Biaya pembuatan MCK = Rp. 100.000.000.- +  
= Rp. 119.660.000.000.-
- Harga tanah keseluruhannya  
191.839 m2 X Rp. 550.000,-/m2 = Rp. 105.511.450.000,-  
Sehingga Kelebihan pembayaran = Rp. 14.148.550.000,-  
yang dilakukan Pelawan

36. Bahwa sebagaimana dibuktikan di atas terdapat kelebihan pembayaran oleh Pelawan atas harga Tanah di atas sebesar Rp.14.148.550.000,- (empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah).

Atas hal tersebut Pelawan telah melayangkan somasi/menegor Terlawan sebanyak 3 kali pada tanggal 18-11-2020, tanggal 26-11-2020 dan tanggal 08-12-2020 untuk mengembalikan kelebihan pembayaran ini selama 3 kali 24 Jam secara TUNAI dan SEKETIKA sebesar Rp.14.148.550.000,- (Empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Pelawan, akan tetapi TERLAWAN dengan NIAT TIDAK BAIK tidak ditanggapi dan sampai saat



ini Terlawan tidak menjalankan kewajibannya untuk mengembalikan kelebihan pembayaran harga Tanah tersebut di atas kepada Pelawan.

Dengan demikian merupakan kewajiban Terlawan untuk mengembalikan kelebihan pembayaran harga Tanah di atas kepada Pelawan yaitu sebesar Rp.14.148.550.000,- (empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) ditambah bunga sebesar 2 % per bulan atau setidak-tidaknya bunga yang ditetapkan berdasarkan keadilan dan ketentuan hukum yang berlaku sampai dengan Terlawan melunasi pengembalian kelebihan pembayaran harga tanah ini.

VII. PERBEDAAN LUAS TANAH HASIL UKUR ULANG YANG PERTAMA TANGGAL 25 MARET 2019 S/D TANGGAL 25 APRIL 2019, DENGAN HASIL UKUR ULANG YANG KEDUA TANGGAL 5, 6 ,7 dan 9 DESEMBER 2019.

PERBANDINGAN ANTARA HASIL UKUR ULANG PERTAMA & KEDUA.

| No. | ALAS HAK &<br><br>SURAT<br>UKUR/GAMBAR<br>SITUASI   | L U A S (M <sup>2</sup> ) |                                       |        | S e l i s i h<br>( M <sup>2</sup> ) |       |
|-----|---|---------------------------|---------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------|
|     |   | Sertifikat                | Hasil Ukur<br>Ulang<br>ke I dan ke II |        |                                     |       |
|     |   |                           |                                       | I      | II                                  | I     |
| 1.  | Sertifikata Guna Bangunan<br><br>No.9/Cipayung Girang,<br><br>GS No.4367/Cipayung Girang /1994.   | 12.350                    | 10.815                                | 10.058 | 1.535                               | 2.292 |
| 2.  | Serifikat Hak Guna Bangunan<br><br>No.10/Cipayung Girang.<br><br>GS No. 4400/Cipayung Girang/1994 | 31.973                    | 30.056                                | 28.748 | 1.917                               | 3.225 |



|    |  |        |        |        |       |        |
|----|--|--------|--------|--------|-------|--------|
|    |  |        |        |        |       |        |
| 3. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.11/Kopo.<br>GS<br>No.4492/Kopo/1997. | 13.950 | 13.385 | 12.580 | 565   | 1.370  |
| 4. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.13/Kopo.<br>GS<br>No.2221/Kopo/1994. | 3.988  | 3.580  | 2.473  | 408   | 1.515  |
| 5. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.14/Kopo.<br>GS<br>No.4377/Kopo/1997  | 15.405 | 13.693 | 8.920  | 1.712 | 6.480  |
| 6. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.20/Kopo.<br>SU<br>No.263/Kopo/2018   | 70.923 | 69.675 | 58.833 | 1.248 | 12.090 |
| 7. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.27/Kopo.<br>SU<br>No.258/Kopo/2018.         | 2.409  | 2.003  | 1.383  | 406   | 1.026  |
| 8. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.7/Cipayung                           | 1.840  | 1.840  | 1.729  | -     | 111    |





|     |   |       |       |       |   |     |
|-----|---|-------|-------|-------|---|-----|
|     | Girang.<br>SU No.4367/Cipayung<br>Girang/1994                             |       |       |       |   |     |
| 9.  | Serifikat Hak Guna<br>Bangunan<br>No.10/Kopo.<br>GS<br>No.4371/Kopo/997   | 5.460 | 5.460 | 5.321 | - | 139 |
| 10. | Serifikat Hak Guna<br>Bangunan<br>No.12/Kopo.<br>GS<br>No.4371/Kopo/1997  | 677   | 677   | 677   | - | -   |
| 11. | Serifikat Hak Guna<br>Bangunan<br>No.15/Kopo.<br>GS<br>No.2225/Kopo/1994. | 5.910 | 5.910 | 5.526 | - | 384 |
| 12. | Serifikat Hak Guna<br>Bangunan<br>No.16/Kopo.<br>GS<br>No.4375/Kopo/1997. | 865   | 865   | 296   | - | 569 |
| 13. | Serifikat Hak Guna<br>Bangunan  | 5.844 | 5.844 | 5.461 | - | 383 |



|     |  |        |        |        |   |       |
|-----|--|--------|--------|--------|---|-------|
|     | No.17/Kopo.<br>GS<br>No.4490/Kopo/1997.                                |        |        |        |   |       |
| 14. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.18/Kopo<br>GS<br>No.4373/Kopo/1997.  | 4.301  | 4.301  | 2.662  | - | 1.639 |
| 15. | Serifikat Hak Guna Bangunan<br>No.19/Kopo.<br>GS<br>No.4491/Kopo/1997. | 440    | 440    | 286    | - | 154   |
| 16. | Serifikat Hak Pakai<br>No.26/Kopo<br>SU<br>No.259/Kopo/2018.           | 1.775  | 1.775  | 979    | - | 796   |
| 17. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.28/Kopo.<br>SU<br>No.257/Kopo/2018          | 2.510  | 2.510  | 2.066  | - | 444   |
| 18. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.29/Kopo.<br>SU<br>No.264/Kopo/2018.         | 9.040  | 9.040  | 8.778  | - | 262   |
| 19. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.30/Kopo.<br>SU                              | 11.755 | 11.755 | 11.478 | - | 277   |



|     |  |         |             |             |       |            |
|-----|--|---------|-------------|-------------|-------|------------|
|     | No.263/Kopo/2018.  |         |             |             |       |            |
| 20. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.31/Kopo<br>SU<br>No.261/Kopo/2018.                            | 5.762   | 5.762       | 4.165       | -     | 1.597      |
| 21. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.32/Kopo.<br>SU<br>No.262/Kopo/2018.                           | 2.060   | 2.060       | 1.283       | -     | 777        |
| 22. | Sertifikat Hak Pakai<br>No.262/ Cipayung<br>Girang.<br>SU No.80/Cipayung<br>Girang/2018. | 20.000  | 20.000      | 18.137      | -     | 1.863      |
|     | J u m l a h  | 229.237 | 221.44<br>6 | 191.83<br>9 | 7.791 | 37.39<br>3 |

**37. BAHWA LUAS HASIL UKUR ULANG PERTAMA TIDAK DIKURANGI TANAH TANAH SENGKETA DAN CLAIM DARI MASYARAKAT (Belum bersih dari masalah).**

Luas hasil ukur yang hasil ukur ulang pertama tanggal 25 Maret 2019 s/d tanggal 26 April 2019, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II dari 22 (dua puluh dua) bidang luas tanah: 221.446 M2, (Dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi).

Bahwa berdasarkan hasil ukur ulang yang PERTAMA tersebut, maka menurut perhitungan Terlawan adalah: harga yang wajib dibayar oleh Pembeli/Pelawan kepada Penjual/Terlawan adalah Luas: 221.446 M2 X Rp.550.000,- = Rp.121.795.300.000,- (seratus dua puluh satu milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah).

Bahwa Pelawan tidak mau mengakui hasil ukur ulang yang pertama ini, karena waktu pengukuran tidak mengeluarkan tanah yang masih di Klaim oleh Pihak lain dan yang kena pelebaran jalan dan lain lain persoalan



yang ada, tidak dihadiri oleh Pembeli/Pelawan selaku Pemohon, tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun termasuk kepada Kazi Mostafa Muhammad Salahuddin.

38. BAHWA LUAS HASIL UKUR ULANG KEDUA DILAKUKAN DENGAN MENGURANGI TANAH TANAH BERMASALAH/SENKETA DAN CLAIM MASYARAKAT atau yang (Sudah bersih dari masalah).

Luas hasil pengukuran ulang kedua oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II pada tanggal 5, 6, 7 Desember 2019 telah diterbitkan PETA BIDANG TANAH/PETA MANUSCRIPT dan Berita Acara Pengukuran ulang kedua sejumlah 22 (dua puluh dua) sertifikat total luas menjadi: 191.839 M2 (Seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meterpersegi).

39. Bahwa berdasarkan hasil ukur ulang yang kedua tersebut, Perhitungan Pelawan adalah:

Luas tanah hasil ukur ulang yang bersih tanpa masalah sebagai berikut:  
Luas ukur ulang:  $191.839 \text{ M2} \times \text{Rp.} 550.000,-/\text{M2} = \text{Rp.} 105.511.450.000,-$   
Dikurangi Biaya pembuatan MCK dari penjual =  $\text{Rp.} 100.000.000,-$   
Nilai pembayaran harga tanah yang real menjadi =  $\text{Rp.} 105.411.450.000,-$   
Pembayaran oleh Pembeli yang diterima oleh Penjual =  $\text{Rp.} 119.560.000.000,-$   
Kelebihan Pembayaran oleh Pembeli/Pelawan sebesar  $\text{Rp.} 14.148.550.000,-$   
(empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

40. Bahwa dari hasil pengukuran Kedua tersebut, maka perhitungan pembayaran yang telah dilakukan oleh Pelawan/Wedji Hartono Pandojo selaku Direktur PT. TUMBUH SEMANGAT MAKMUR kepada Terlawan/Bapak Dilip Rupo Chugani selaku Direktur PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA telah melebihi dari harga tanah dijual atau luas tanah lebih kecil dari jumlah pembayaran, maka menjadi kewajiban Terlawan agar dengan segera dan sekaligus mengembalikan uang kelebihan pembayaran yang telah diterimanya kepada Pembeli/Pelawan sebesar  $\text{Rp.} 14.148.550.000,-$  (empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dalam waktu 3 x 24 Jam, atau dalam waktu 3 hari, berdasarkan surat kesepakatan.

Bahwa dari hasil pengukuran yang kedua tersebut, bukan Pelawan yang tidak membayar kekurangan bayar sebesar  $\text{Rp.} 2.235.300.000,-$  (Dua



milyar dua ratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) tapi Terlawan yang wajib mengembalikan kelebihan pembayaran dari Pelawan sebesar Rp. 14.148.550.000,- (empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

**VIII. PEMBELI/PELAWAN MELAYANGKAN SOMASI KEPADA TERLAWAN/PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA SEBANYAK 3 KALI.**

41. Bahwa Direktur Perseroan PT. Tumbuh Semangat Makmur selaku Pembeli/Pelawan telah mengirimkan surat somasi kepada Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa DILIP RUPO CHUGANI selaku Penjual/Terlawan agar segera mengembalikan kelebihan Pembayaran sebesar Rp. 14.148.550.000,- (empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) masing masing:

- tanggal 18 November 2020,
- tanggal 26 November 2020,
- tanggal 08 Desember 2020,

namun Somasi tersebut hingga gugatan perlawanan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Cibinong klas 1A tidak ada tanggapan dan niat baik dari pihak Penjual/Terlawan agar mengembalikan uang kelebihan pembayaran dari Pembeli/Pelawan.

**IX. AKTA ADDENDUM TIDAK DILAKSANAKAN OLEH PENJUAL.**

42. Bahwa Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa DILIP RUPO CHUGANI selaku Penjual/ Terlawan hingga saat ini belum melaksanakan apa yang dimuat dalam Akta ADDENDUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.02, tertanggal 31-10- 2018, bahwa sikap Terlawan/Penggugat yang tidak mau membalas somasi dan melakukan Pemecahan sertifikat yang tertuang dalam Akta Addendum adalah Terlawan/Penggugat yang beritikad tidak baik.

43. Bahwa Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 25 Januari 2021 atau disingkat perkara No.244. Bahwa Pelawan keberatan karena:

- Pelawan tidak pernah menerima panggilan sidang;
- Pelawan tidak pernah menerima Gugatan dari Terlawan;

Adapun panggilan sidang disampaikan secara tidak sah dan tidak Patut, karena tidak sesuai dengan aturan Hukum Acara Perdata yang berlaku yakni pemanggilan sidang pada Pelawan diserahkan pada perusahaan yang berbeda yakni pada Karyawan Hotel B. Fashion sebagaimana bukti Cap stempel tanda terima pada surat panggilan sidang, bukan diterima oleh staf atau Karyawan PT. Tumbuh Semangat Makmur (lihat tanda





terima surat dan stempel Perusahaan) bukan cap stempel Perusahaan selaku Pelawan.

44. Bahwa yang menjadi objek dalam Pengikatan Jual Beli sebagaimana dituangkan dalam Akta No.05, tanggal 16-07-2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Syamsul Hidayat, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor/Turut Terlawan I adalah:

62.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang, luas 1.840 M2 (Seribu delapan ratus empat puluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4367/1997, dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.37.14.01378, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.071.005.005-0237.0, tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

62.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, luas 1.796 M2 (Seribu tujuh ratus sembilan puluh enam meterpersegi), beralamat di Kelurahan Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997, Nomor: 4367.1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.071.005.005.0022.0, tertulis atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA, berkedudukan di Jakarta Utara.

62.3 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, luas 12.350 M2 (Dua belas ribu tiga ratus lima puluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997, Nomor: 4367/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.071.005.005-0238.0. Tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA.



- 62.4 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, luas 31.973 M2 (Tiga puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh tiga meterpersegi), beralamat di Kelurahan Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 26-03-1997, Nomor: 4367/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.071.005.005-0025.0. Tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA.
- 62.5 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, luas 524 M2 (Lima ratus dua puluh empat meterpersegi), beralamat di Kelurahan Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997, Nomor: 4367/1997, dengan Nomor Idenifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.37.14.01377, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.091.005.009-0165.0. Tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA.
- 62.6 Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, luas 4.020 M2 (Empat ribu dua puluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 Nomor 2220/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.091.009.007-0160.0, tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.7 Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, luas 22.625 M2 (Dua puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima meterpersegi), beralamat di Kelurahan Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4368/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.091.005.011-0010.0, tercatat atas nama



PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

- 62.8 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomot 10/Kopo, luas 5.460 M2 (Lima ribu empat ratus enam puluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4371/1997, dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.11.13.01539, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.002-0760.0, tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.9 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, luas 13.950 M2 (Tiga belas ribu sembilan ratus lima puluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4371/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0723.0, tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.10 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, luas 677 M2 (Enam ratus tujuh puluh tujuh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4371/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP), tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.11 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, luas 3.988 M2 (Tiga ribu sembilan ratus delapan puluh delapan meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 Nomor 2221/1994, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP):



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32.03.090.010.003-0009.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

62.12 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, luas 15.405 M2 (Lima belas ribu empat ratus lima meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4377/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0286.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

62.13 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, luas 5.910 M2 (Lima ribu sembilan ratus sepuluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 Nomor 2225/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP), tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

62.14 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, luas 865 M2 (Delapan ratus enam puluh lima meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4375/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0320.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

62.15 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, luas 5.844 M2 (Lima ribu delapan ratus empat puluh empat meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat. sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4375/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.002-0180.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

Halaman 42 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



- 62.16 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, luas 4.301 M2 (Empat ribu tiga ratus satu meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4373/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0056.0, tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.17 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, luas 440 M2 (Empat ratus empat puluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4373/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP), tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.18 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, luas 70.923 M2 (Tujuh puluh ribu sembilan ratus dua puluh tiga meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4369/1997, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.002-0002.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.19 Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, luas 20.795 M2 (Dua puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh lima meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4372/1997, yang masa berlakunya sudah habis pada atanggal 28-01-2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0227.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.





- 62.20 Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, luas 1.775 M<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus tujuh puluh lima meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16-02-1994 Nomor 2222/1994, yang masa berlakunya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0208.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.21 Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, luas 2.060 M<sup>2</sup> (Dua ribu enam puluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4378/1997, yang masa berlakunya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0204.0, tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.22 Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, luas 2.409 M<sup>2</sup> (Dua ribu empat ratus sembilan meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4374/1997, yang masa berlakunya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.003-0339.0, tercatat atas nama PT. SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.
- 62.23 Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, luas 2.510 M<sup>2</sup> (Dua ribu lima ratus sepuluh meterpersegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4376/1997, yang masa berlakunya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor



Objek Pajak (NOP), tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

62.24 Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, luas 5.762 M<sup>2</sup> (Lima ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi), beralamat di Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-03-1997 Nomor 4370/1997, yang masa berlakunya sudah habis pada tanggal 28-01-2018 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.090.010.002-0013.0, tercatat atas nama PT.SURYA CIPTA KHATULISTIWA berkedudukan di Jakarta Utara.

Bahwa dari 24 (dua puluh empat) bidang tanah sertifikat tanah milik PT.Surya Cipta Khatulistiwa/Terlawan tersebut luas keseluruhannya sebelum dilakukan pengukuran ulang atau yang tertuang dalam sertifikat total keseluruhannya adalah  $\pm 238.202$  M<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus dua meter persegi) sebagaimana termuat dalam sertifikat (sebelum dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II).

45. Bahwa dari 22 (dua puluh dua) bidang tanah Sertifikat yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.05 tanggal 16-07-2018, ada 2 (dua) sertifikat yang dibatalkan jual belinya sedangkan 1 (satu) sertifikat dimuat dalam Akta Addendum No.02 tanggal 31 Oktober 2018, dibuat oleh dan dihadapan Syamsul Hidayat, SH, Notaris di Kabupaten Bogor/Turut Terlawan I, yakni sertifikat sebagai berikut:

**SERTIFIKAT YANG DIBATALKAN JUAL BELINYA adalah:**

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:11/Cipayung Girang, seluas: 524 M<sup>2</sup> (Lima ratus dua puluh empat meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam salinan surat ukur/Gambar situasi tanggal 26-3-1997 Nomor: 4367/1997, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.37.14.01377 dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak Bumi dan Bangunan (SIPPT-PBB) Nomor Pajak (NOP): 32.03.091.005.009-0165.0. Tercatat atas nama PT. Surya Cipta Khatulistiwa, berkedudukan di Jakarta Utara.
- b. Sertifikat Hak Pakai Nomor:261/Cipayung Girang, Dahulu Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, seluas: 4.020 M<sup>2</sup>, (empat ribu dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16-08-2018, Nomor: 79/Cipayung Girang/2018, engan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.37.14.01379 dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak Bumi dan Bangunan (SIPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.03.091.005.007-0166.0. Tercatat atas nama PT. Surya Cipta Khatulistiwa, berkedudukan di Jakarta Utara.

46. Bahwa total luas tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.05 tanggal 06-07-2018, yang termuat dalam 24 (Dua puluh empat) sertifikat yang luas seluruhnya  $\pm 238.202 \text{ M}^2$  (Dua ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus dua meter persegi) karena adanya 2 (dua) bidang tanah terjadi adanya pembatalan oleh penjual, dan 1 (satu) bidang tanah dikeluarkan dimuat dalam Akta Addendum No.02 sehingga harus dikurangi 2 (dua) sertifikat bidang tanah yang dibatalkan jual belinya, maka dalam akta jual Beli hanya 22 (dua puluh dua) bidang tanah sertifikat.

## SERTIFIKAT YANG DIMUAT DALAM AKTA ADDENDUM adalah:

Bahwa dalam Akta Addendum dijelaskan PT. Tumbuh Semangat Makmur Membeli sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, seluas:  $1.796 \text{ M}^2$  (seribu tujuh ratus sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam salinan surat ukur/Gambar situasi tanggal 26-03-1997 Nomor:4367/1997, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.10.37.14.01428 dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak Bumi dan Bangunan (SIPP-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 32.03.071.005.005.0022.0. Tercatat atas nama PT. Surya Cipta Khatulistiwa, berkedudukan di Jakarta Utara.

Bahwa yang dibeli sebagian seluas lebih kurang  $768 \text{ M}^2$  (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi) dengan harga Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) dan akan dibuatkan Akta Jual Belinya menyusul Jika Sertifikat Hak atas tanahnya sudah selesai dipecah, karena  $\pm 1.028 \text{ M}^2$  (Seribu dua puluh delapan meter persegi) rencananya akan dihibahkan oleh Pihak Pertama/Terlawan untuk kegiatan Ibadah Mesjid setempat.

Bahwa berkaitan dengan Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II sebagai pelaksana Pengukuran atas tanah tanah tersebut adanya kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No.05 tanggal 16-07-2018 yang dibuatnya menjadi dasar hukum perhitungan pembayaran harga tanah, dimana dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dijelaskan:

## PASAL 1.

Halaman 46 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



*Dijelaskan” Jual Beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp. 550.000,-/M<sup>2</sup> (Lima ratus lima puluh ribu rupiah permeter persegi) dikali luas sesuai hasil ukur Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor”.*

Bahwa ada kata kata dalam Akta No. 05 *dikali luas sesuai hasil ukur Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor atau nantinya berdasarkan hasil ukur ulang Kantor Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor.*

Karena kenyataan dilapangan, diatas bidang tanah 24 (dua puluh empat) Sertifikat dengan total luas keseluruhan seluas 238.202 M<sup>2</sup> (Dua ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus dua meter persegi) sangat dirasakan masih ada masalah dengan Masyarakat sekitar.

Sedangkan Terhadap Turut Terlawan II dijelaskan dalam Akta No.05 tersebut:

*“Jual Beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp.550.000,-/M<sup>2</sup> (Lima ratus lima puluh ribu rupiah permeter persegi) dikali luas sesuai hasil ukur Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor”.*

47. Bahwa Pelawan berharap kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jawa Barat/Turut Terlawan II yang mana hasil ukur ulang adalah satu satunya dasar perhitungan pembayaran oleh karena itu hasil ukur harus Akurat dan adanya KEPASTIAN HUKUM dari output yang dihasilkan benar benar AKURAT dan FIKS.

Bahwa apa yang disampaikan oleh Pelawan diatas, untuk menjelaskan pada Majelis Hakim bahwa Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II sangatlah penting dalam perkara perlawanan a quo, karena hasil ukur Turut Terlawan II inilah yang yang menjadi cikal bakal digugatnya Pelawan oleh Terlawan dalam perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada Pengadilan Negeri Cibinong Klas 1A.

48. Bahwa Pihak Penjual/Terlawan harus melaksanakan kewajiban dalam waktu 2 (dua) minggu dihitung sejak ditandatangani perjanjian bersama ini hingga 14 (empat belas hari) kedepan yakni:
- Melakukan pengukuran pengembalian batas dan melakukan pengukuran ulang secara menyeluruh dan tuntas terhadap 22 (dua puluh dua) Sertifikat dalam objek Jual beli dan dalam Akta Addendum kemudian menerima hasil pengukuran tersebut dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II untuk diserahkan pada Pembeli/Pelawan.

- b). Kedua pihak Pelawan dan Terlawan segera melakukan penjumlahan tanah yang bermasalah berdasarkan hasil ukur resmi dari Badan Pertanahan Nasional Cibinong, Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II menjadi dasar perhitungan pembayaran.
49. Bahwa berkaitan dengan Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 25 Januari 2021, Pelawan tidak dapat melakukan Gugatan Perlawanan maka mengajukan Gugatan tersendiri pada tanggal 17 Maret 2021 agar memperoleh KEPASTIAN HUKUM DAN Keadilan yang Terdaftar Perkara Nomor 101/Pdt.G/2021/PN.Cbi yang hingga saat ini sedang berlangsung dan tinggal menunggu Putusan.
50. Bahwa Putusan perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 sudah berkekuatan hukum tetap, dan hasil ukur ulangnya sudah tidak berlaku lagi sesuai dengan Surat Keterangan tgl 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket-IP.01. 01/I/2021 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan II, merupakan pihak yang berwenang/berhak untuk membatalkan hasil pengukuran ulang pertama karena hasil pengukuran ulang Pertama adalah produk Turut Terlawan II yang mengandung cacat hukum dan cacat Yuridis, maka Pelawan telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali Pada Mahkamah Agung R.I. telah menyerahkan Memori Peninjauan Kembali telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A, Nj. Ratu Hera K. SH., MH. selaku Panitera tanggal 06 september 2021.
51. Bahwa Terhadap Kazi M.M. Salauddin yang menggunakan Surat Kuasa Palsu dalam pelaksanaan Pengukuran ulang Pertama seakan akan mendapat kuasa Dari Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan telah dilaporkan pada pihak Kepolisian Polres Bogor pada tanggal 08 Maret 2021.
52. Bahwa Dilip Rupo Chugani selaku Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa juga telah dilaporkan pada Pihak Kepolisian di Polres Bogor tanggal 08 Maret 2021 karena Telah menikmati hasil kejahatan atas kelebihan Pembayaran sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) hingga sekarang tidak mau dikembalikan.
53. Bahwa sebagaimana Dalil Pelawan yang telah dijelaskan dalam Gugatan Perlawanan ini, Pelawan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 48 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





Cibinong No.244/Pdt.G/ 2020/PN.Cbi, tanggal 25 Januari 2021 tersebut yang meminta kekurangan sisa pembayaran sebesar Rp. 2.235.300.000,- (Dua milyar dua ratus tiga puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) sudah tidak berlaku lagi, maka Tidak berkekuatan hukum.

Bahwa berdasarkan dalil dalil, fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum yang dikemukakan oleh PELAWAN diatas, maka mohon kiranya kepada yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri klas 1A, Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Perlawanan Pelawan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Klas 1A, Perkara Nomor 244/Pdt.G/ 2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021, dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU;
3. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU.;
4. Menyatakan Terlawan adalah Terlawan yang beritikad tidak baik;
5. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik;
6. Menyatakan dengan diterbitkannya hasil pengukuran ulang yang kedua maka hasil pengukuran pertama tidak berlaku lagi;
7. Menyatakan sah tidak berlaku lagi pengukuran ulang pertama dengan total luas 221.446 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II tgl 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket-IP.01. 01/I/2021.
8. Menyatakan Pelawan adalah Pembeli yang beritikad baik atas tanah seluas 191.839 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meterpersegi) yang terletak di Kecamatan Cipayang girang dan Kecamatan Kopo, Cisarua Kabupaten Bogor.
9. Menghukum Terlawan untuk mengembalikan uang kelebihan pembayaran pada Pelawan seketika sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan Tunai dan sekaligus.
10. Menyatakan tidak sah, tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum pelaksanaan ukur ulang pertama dan penetapan luas hasil ukur ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II dilaksanakan



pada tanggal 25 Maret 2019 sampai dengan tanggal 26 April 2019 atas 22 (dua puluh dua) Sertifikat total luas seluruhnya  $\pm 238.202 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus dua meter persegi) menjadi seluas  $221.446 \text{ M}^2$ . (dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi).

11. Menyatakan tidak sah surat kuasa yang digunakan oleh Kazi Mostafa Muhammad Salahuddin yang bertindak untuk atas nama mewakili Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur hadir dalam pengukuran ulang tanggal 25 Maret 2019 sampai dengan tanggal 25 April 2019;
12. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga perhitungan harga pembayaran atas 22 (dua puluh dua) sertifikat seluas  $221.446 \text{ M}^2$  (dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) di kalikan harga Rp.  $550.000,-/\text{M}^2 = \text{Rp. } 121.795.300.000,-$  (seratus dua puluh satu milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) tidak berdasarkan hukum;
13. Menyatakan sah pelaksanaan ukur ulang kedua dan penetapan luas hasil ukurnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II yang dilaksanakan pada tanggal 5, 6, 7 Desember 2020, atas 22 (dua puluh dua) sertifikat total luas seluruhnya kurang  $\pm 238.202 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus dua meter persegi) menjadi seluas  $191.839 \text{ M}^2$  (seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) berkekuatan hukum mengikat;
14. Menyatakan sah perhitungan harga pembayaran atas 22 (dua puluh dua) sertifikat seluas  $191.839 \text{ M}^2$  (seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi). Di kalikan harga Rp.  $550.000,-/\text{M}^2 = \text{Rp. } 105.511.450.000,-$  (seratus lima milyar lima ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
15. Menyatakan Sah Jual Beli atas tanah total 22 (dua puluh dua) bidang tanah sertifikat berdasarkan hasil ukur ulang kedua oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terlawan II hanya seluas  $191.839 \text{ M}^2$  (seratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kecamatan Cisarua dan Kecamatan Kopo Kabupaten Bogor, dengan Akta Jual Beli No.05 tanggal 16-07-2018 dilakukan dihadapan Syamsul Hidayat,SH,Notaris di Kabupaten Bogor;
16. Menyatakan Terlawan berkewajiban mengembalikan secara Tunai dan sekaligus seluruh uang kelebihan pembayaran milik Pelawan sebesar Rp.  $14.148.550.000,-$  (Empat belas milyar seratus empat puluh delapan juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus lima puluh ribu rupiah) yang dilakukan pembayaran atas tanah secara bertahap dan telah diterima oleh Terlawan seluruhnya total sebesar Rp. 119.560.000.000,-(Seratus sembilan belas milyar lima ratus enam puluh juta rupiah);

17. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat Kuasa Palsu yang digunakan oleh Kazi Mostafa Muhammad Salahuddin untuk bertindak mewakili direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan menghadiri dan menyaksikan pelaksanaan pengukuran ulang pertama tanggal 25 Maret 2019 sampai dengan tanggal 25 April 2019 tersebut;
18. Menyatakan Kazi M.M. Salauddin tidak sah menggunakan Surat Kuasa Palsu dalam pelaksanaan Pengukuran ulang Pertama seakan akan mendapat kuasa Dari Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur/Pelawan telah dilaporkan pada pihak Kepolisian Polres Bogor.
19. Menyatakan Dilip Rupo Chugani selaku Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa tidak sah karena telah menikmati hasil kejahatan atas kelebihan Pembayaran sebesar Rp. 14.048.550.000,- (Empat belas milyar empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).
20. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk mematuhi putusan ini;
21. Menghukum Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan peraturan yang berlaku (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pembantah dan Terbantah masing-masing hadir Kuasanya tersebut, Para Turut Terbantah I tidak datang menghadap kepersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah sekalipun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ika Dhianawati, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat bantahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS DAN TIDAK ADA DASAR DAN KETENTUAN YANG MENDASARI GUGATAN PERLAWANAN YANG DIAJUKAN PELAWAN (Obscure Libel)

1. Bahwa setelah meneliti dan melihat berkas pengajuan Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, Terlawan melihat bahwa tidak ada instrument Hukum yang mendasari Gugatan Perlawanan ini diajukan oleh Pelawan selaku pihak yang kalah dalam Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021;
2. Bahwa ternyata, Pelawan adalah pihak tergugat yang kalah, baik ditingkat Pengadilan Negeri Cibinong maupun Pengadilan Tinggi Bandung dan saat ini telah memiliki Putusan yang Inkraacht, meskipun telah diajukan upaya hukum luar biasa yakni Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia;
3. Bahwa aturan hukum yang mengatur Perlawanan Tereksekusi terhadap Sita Eksekusi hanya dapat diajukan oleh Pihak Ketiga dan BUKAN dari pihak yang kalah dalam perkara asal, kecuali perlawanan terhadap putusan verstek atau perlawanan pihak sebagaimana Terlawan akan jelaskan dibawah ini, karena jika diajukan oleh pihak yang kalah dalam perkara asal, itu sama dengan tidak menghargai dan tidak menempatkan Putusan Pengadilan i.c. Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021 sebagai putusan yang mempunyai nilai dan bisa dijalankan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, untuk pemenuhan hak terhadap Terlawan (Penggugat dalam perkara tersebut) berdasarkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap; Perlawanan pihak atau perlawanan dari pihak yang kalah dalam perkara asal, hanya dimungkinkan berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Bagi Tugas Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, Romawi VII huruf a, Tentang Perlawanan, hal 6 ("SEMA No. 7/2012"), yang menyebutkan:

Halaman 52 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



“.....a. Perlawan pihak / *partij verzet* berdasarkan ketentuan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita, vide Pasal 197 HIR” Dan Pelawan tidak termasuk klasifikasi yang ditentukan dari SEMA No. 7/2012 tersebut, karena belum memenuhi isi putusan *a quo* dan penyitaan belum dilakukan”.

Bahwa sangat jelas dalam perkara ini dengan terang Pelawan menunjukkan sikap untuk menolak melaksanakan putusan dan seolah ingin menunda pelaksanaan Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021, sehingga tidak termasuk didalam klasifikasi SEMA No. 7/2012 tersebut, sehingga tidak ada dasar Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan ini, dan oleh karenanya Gugatan Perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak jelas dan kabur karena tanpa dasar hukum. Hal mana juga sekaligus membuktikan bahwa Pelawan BUKANLAH Pelawan yang benar dan beritikad baik;

**GUGATAN PERLAWANAN DARI PELAWAN PREMATURE**  
(Exceptie Dilatoria)

4. Bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan pada tanggal 15 November 2021 adalah Premature, belum saatnya diajukan karena pada tanggal tersebut, bahkan belum ada Penetapan Sita yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong terhadap harta benda milik Pelawan, sedangkan maksud tujuan dari Perlawanan adalah untuk menangkis pelaksanaan Sita Eksekusi yang telah diletakkan terhadap harta benda Pelawan oleh Pengadilan Negeri;

Bahwa entah mendapatkan informasi dari mana sehingga Pelawan didalam Gugatan Perlawanan angka 1 menyebutkan:

“bahwa tanggal 11 November 2021 Pelawan mengetahui adanya rencana Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A akan melakukan eksekusi putusan Pengadilan Negeri Cibinong .....”

(Garis bawah sebagai atensi kami terhadap Pelawan yang mendapat informasi tersebut)





Bahkan pada saat informasi tersebut Pelawan dapatkan, pada saat itu belum dilakukannya aanmaning terhadap Pelawan untuk melaksanakan isi Putusan;

Informasi ini yang Pelawan gunakan sebagai dasar pengajuan Gugatan Perlawanan ini, padahal jelas Penetapan Sita Pengadilan Negeri Cibinong untuk pelaksanaan sita terhadap asset milik Pelawan belum dikeluarkan dan belum dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong. Ini menandakan, sekaligus mengindikasikan Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan ini hanya berdasarkan informasi sepihak dari pihak tertentu, dan bukan berdasarkan peletakan sita diatas harta benda milik Pelawan, sehingga jelas Gugatan Perlawanan Pelawan adalah gugatan yang premature, dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN SECARA KESELURUHAN  
TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM**

5. Bahwa selain karena alasan premature dan tidak memiliki instrument hukum sebagai pintu masuk suatu gugatan, Terlawan menilai Gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan juga tidak memiliki dasar hukum sama sekali. Ini terlihat dari narasi yang dibangun oleh Pelawan yang terlihat sejak point pertama sampai akhir Gugatan Perlawanan, yang justru menafikan Pelaksanaan Eksekusi dengan dalih penerapan Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021 yang tidak sesuai dengan keinginan Pelawan, yang juga berarti Pelawan ingin mempersoalkan perkara pokok, bukan tentang pelaksanaan eksekusi;
6. Bahwa jelas didalam berbagai sumber yang bisa dilihat oleh Pelawan, terdapat asas yang sangat populer yang dapat digunakan untuk menilai suatu putusan pengadilan. Bahwa Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021 harusnya adalah putusan yang dihargai dan dianggap benar oleh Pelawan, karena berdasarkan asas *res judicata pro veritate habetur* yang berarti putusan hakim harus dianggap benar, Pelawan harus menaatinya sampai ada keputusan hakim yang lebih tinggi membatalkannya, bukan justru tidak mengakuinya;





Bahwa dari keseluruhan Gugatan Perlawanan Pelawan (point awal hingga akhir gugatan), menurut Pelawan, terdapat hal didalam perkara Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021 tidak sesuai dengan versi Pelawan dalam perkara asal (pokok). Hal ini sangat bertentangan dengan asas *res judicata pro veritate habetur*, karena upaya yang digunakan untuk membahas seluruh dalil Gugatan Perlawanan Pelawan adalah dengan cara mengajukan gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri, bukan melalui Pengadilan yang lebih tinggi atau gugatan tersendiri. Karena sejatinya perlawanan tidak dapat Pelawan mengajukan dalil-dalil yang termasuk dalam pokok perkara asal, melainkan seharusnya yang pelawan bahas adalah ada tidaknya pelaksanaan eksekusi tersebut melebihi dari pada ammar / diktum putusan Putusan Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021;

7. Bahkan lebih parahnya lagi, gugatan perlawanan bukan digunakan untuk menangguk/mengangkat sita, justru digunakan Pelawan untuk membatalkan Putusan Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021, dan meminta hal-hal yang tidak seharusnya diminta didalam suatu gugatan perlawanan sebagaimana tercermin didalam Petitum Gugatan Perlawanan Pelawan;

Hal mana, bukan saja menghilangkan hak seseorang untuk dipenuhi segala yang menjadi haknya dalam pelaksanaan putusan pengadilan, bahkan merusak tatanan hukum, khususnya hukum acara karena ingin membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dengan Putusan Pengadilan Negeri, dan sekaligus meminta hal-hal yang tidak mungkin dikabulkan didalam Gugatan Perlawanan;

Oleh sebab itu, seluruh isi Gugatan Perlawanan Pelawan, tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dan justru mencampur-adukkan perkara gugatan biasa dengan perlawanan pihak yang justru berisikan materi-materi yang sudah diputus pada perkara asal yakni Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021, sehingga dengan demikian jelas seluruh Gugatan Perlawanan Pelawan tidak memiliki dasar hukum



karena tidak menyangkut materi perlawanan terhadap sita eksekusi (karena sita eksekusi pun belum dilaksanakan);

Oleh karena hal tersebut diatas, maka telah cukup alasan hokum agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas yang berakibat gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini, karenanya tidak perlu diuraikan kembali seluruhnya;
2. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya, kecuali apa yang diakuinya secara tegas; PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG TIDAK BENAR DAN BERITIKAD TIDAK BAIK KARENA MENGAJUKAN GUGATAN PERLAWANAN TANPA DASAR DENGAN MEMPERSOALKAN PERKARA ASAL
3. Bahwa Pelawan pada tanggal 15 November 2021 telah mengajukan Gugatan Perlawanan terhadap Terlawan yang menurutnya didalam Gugatan Perlawanan adalah terhadap Penetapan Eksekusi Nomor: 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi, yang berarti perlawanan yang diajukan adalah Perlawanan Pihak (Partij Verzet) terhadap eksekusi;

Bahwa berdasarkan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 514/Pdt.Plw/2009/PN.Jkt.Pst tanggal 30 September 2010 antara PT. Bungo Raya Nusantara melawan PT. Jambi Resources Limited, Hal 46, telah menyebutkan:

*"Menimbang, bahwa mengenai perlawanan point pertama tentang materi pokok perkara sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku jika ada perlawanan, Pengadilan dilarang untuk memeriksa materi pokok persengketaan, hal ini sesuai dengan pendirian dan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tanggal 01 Agustus 1973 Nomor: 1038 yang menyatakan: Perlawanan atau Bantahan yang ditujukan kepada Eksekusi maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokok perkaranya"*

4. Bahwa disamping itu pula, sesuai dengan literatur yang berlaku yakni SEMA No. 7/2012 ditentukan syarat untuk mengajukan Eksekusi dari pihak yang berperkara yakni dengan syarat apabila:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.1. Telah melaksanakan Putusan Pengadilan dalam hal ini Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi;

4.2. Terdapat kelebihan objek eksekusi yang dilakukan sita oleh Pengadilan;

Kesemuanya menandakan bahwa Pelawan tidak dapat mengajukan Perlawanan dengan dalih yang menyangkut pokok perkara dalam perkara asal, melainkan Pelawan bisa mengajukan Perlawanan hanya mengenai apakah persoalan eksekusi terdapat kesalahan-kesalahan prosedur sebagaimana SEMA No. 7/2012. Bahwa dalil-dalil yang menyangkut pokok perkara jelas terlihat dari Gugatan Perlawanan yang masing-masing telah diberi judul, sebagaimana dikutip dari Gugatan Perlawanan:

- I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- II. Kesepakatan Harga Tanah Permeter Persegi dan Cara Pembayaran Dituangkan Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 Tanggal 07-16-2018 Yang Dibuat Dihadapan Syamsul Hidayat, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bogor-Jawa Barat/ Turut Terlawan I;
- III. Cara Pembayaran dan Pelunasannya Berdasarkan Hasil Ukur Ulang Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor i.c. Turut Terlawan II;
- IV. Akta Adendum Pengikatan Jual Beli Nomor 02 Tanggal 31-10-2018;
- V. Pelaksanaan Pengukuran Pengembalian Batas Terhadap 22 Bidang Tanah Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- VI. Pelaksanaan Pengukuran Ulang Terhadap 22 Bidang Tanah Tanah Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- VII. Perbendaan Luas tanah hasil ukur ulang
- VIII. Pembeli/Pelawan Melayangkan Somasi Kepada Terlawan/PT. Surya Cipta Khatulistiwa;
- IX. Akta Addendum tidak dilaksanakan oleh Penjual;

Kesemua dalil tersebut telah tercermin dan dapat dilihat dengan jelas didalam Gugatan Perlawanan Pelawan dari point pertama hingga akhir gugatan, yang mengindikasikan Pelawan hanya mencoba untuk menunda pelaksanaan eksekusi yang sedang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong;

Untuk itu, dari cara-cara Pelawan mengungkapkan maksudnya sebagaimana Surat Gugatan Pelawan dari point pertama hingga akhir yang selalu membahas pokok perkara asal, sehingga patut dinyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik dalam

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021, untuk itu pula Gugatan Perlawanan harus ditolak;

TERLAWAN ADALAH PIHAK YANG BERITIKAD BAIK, DALAM HAL INI HANYA MELAKSANAKAN PUTUSAN PENGADILAN MELALUI MEKANISME YANG DIATUR OLEH ATURAN HUKUM

5. Bahwa, berbeda dengan Pelawan, Terlawan dahulu telah mengajukan Gugatan Wanprestasi berdasarkan Register Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/Pn.Cbi dan telah diputuskan oleh Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tanggal 25 Januari 2021, dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

....“Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
  2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
  3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar sisa kewajiban sebesar Rp.2.135.300.000,-;
  4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp. 1.825.000,-;
  5. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;”
6. Bahwa dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, Pelawan telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung berdasarkan Register Perkara Nomor 233/PDT/2021/PT.BDG, yang kemudian memberikan Putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menyatakan permohonan Banding dari pembanding semula TERGUGAT tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
  - Menghukum Pembanding semula TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
7. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, Pelawan tidak mengajukan upaya hukum kasasi sampai batas waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga membuat Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/Pn.Cbi Jo. Putusan Pengadilan

Halaman 58 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



Tinggi Bandung Nomor 233/PDT/2021/PT.BDG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (Inkracht Van Gewijsde):

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka secara otomatis Terlawan (d/h Penggugat) melalui Ketua Pengadilan Negeri memiliki hak untuk memaksa/Hak Eksekutorial terhadap pihak yang kalah yakni Pelawan (d/h Tergugat) untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan dengan dengan ketentuan yang diperbolehkan undang-undang agar Pelawan dahulu Tergugat mematuhi Putusan Hakim tersebut, dengan terlebih dahulu memanggil Tergugat / Pelawan untuk memenuhi isi putusan dengan damai;
9. Bahwa berdasarkan pasal 195 ayat 1 HIR dan pasal 196 HIR, menyebutkan:

Pasal 195 ayat 1

“Hal menjalankan keputusan pengadilan negeri, dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri, adalah atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu, menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal berikut ini:”

Pasal 196 HIR

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.”

10. Bahwa untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/Pn.Cbi Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 233/PDT/2021/PT.BDG, Terlawan telah menempuh cara-cara yang diatur oleh undang-undang, bahkan Terlawan telah mengajukan Surat kepada Pelawan yang menghimbau agar Pelawan melaksanakan isi Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020?PN/Cbi dengan melakukan pembayaran sesuai dengan isi putusan;
11. Bahwa oleh karena cara tidak kunjung dilaksanakan oleh Pelawan, maka Terlawan mengajukan Permohonan Aanmaning melalui Ketua Pengadilan Negeri agar Pelawan mau melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/Pn.Cbi Jo. Putusan Pengadilan Tinggi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Nomor 233/PDT/2021/PT.BDG, namun sampai dengan saat ini, Pelawan tidak juga melaksanakan isi putusan dengan damai, dan justru mengajukan Perlawanan di Pengadilan Negeri Cibinong ini dengan argumentasi yang salah;

Hal ini mendandakan tindakan Pelawan adalah tidak beritikad baik, dan sebaliknya tindakan Terlawan telah sesuai dengan Pasal 195 ayat 1 HIR dan Pasal 196 HIR, dengan demikian tindakan Terlawan mengajukan Permohonan Aanmaning sehingga dikeluarkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi tertanggal 3 November 2021 Jo. Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi TELAH BERDASARKAN HUKUM YANG BERLAKU, untuk itu juga Terlawan adalah pihak yang beritikad baik;

PELAKSANAAN PUTUSAN 244/PDT.G/2020/PN.CBI MELALUI PENETAPAN NOMOR: 37/PEN.PDT/EKS/2021/PN.CBI HARUS TETAP DIPERTAHANKAN DAN DIJALANKAN

12. Bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena tidak memuat pokok-pokok materi sebagaimana ketentuan SEMA No. 7/2012, yang mensyaratkan Perlawanan pihak agar mengajukan perlawanan apabila pihak tersebut telah melaksanakan isi putusan, atau dari penyitaan terhadap kelebihan objek yang disita;
13. Bahwa jika dilihat dari materi hukum yang dibangun oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya, tidak terlihat pembahasan akan hal-hal tersebut, dan pembahasan yang diajukan Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya justru membahas tentang kesalahan penerapan hukum didalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/Pn.Cbi Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 233/PDT/2021/PT.BDG, dan sangat tidak berkaitan dengan SEMA No. 7/2012;
14. Bahwa berdasarkan ketentuan, Perlawanan tidak menangguhkan eksekusi, namun eksekusi harus ditangguhkan jika perlawanan itu benar dan berdasar, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri;

Sebagaimana telah Tergugat kemukakan bahwa Perlawanan yang diajukan Pelawan, bukan saja tidak benar, bahkan tidak memiliki dasar hukum sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Bagi Tugas Pengadilan,

*Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, Romawi VII huruf a, Tentang Perlawanan, hal 6, sehingga jelas Gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas;

Bahwa untuk itu sudah sepatutnya Sita Eksekusi tetap dipertahankan, dan tetap dijalankan untuk pemenuhan hak Terlawan i.c. Penggugat dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/Pn.Cbi Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 233/PDT/2021/PT.BDG;

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan, dengan ini TERLAWAN memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi dari Terlawan;
2. Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Terlawan adalah Terlawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad buruk dan tidak benar;
4. Mempertahankan Penetapan Eksekusi No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi ;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

Atau: Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Pembantah mengajukan Replik sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Terbantah mengajukan Duplik sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Pembantah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P-1A : berupa fotocopy Relaas Pemberitahuan Penetapan Pencabutan perkara Pengadilan Negeri Cibinong Perk. No. 226/Pdt.G/2019, tanggal 08 Oktober 2020;
2. Bukti P-1B : berupa fotocopy Relaas Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Cibinong Perk. Nomor 244/Pdt.G/2020, tanggal 08 Oktober 2020;

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-2 : berupa fotocopy Relaas Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Cibinong Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020, tanggal 21 Oktober 2020;
4. Bukti P-3 : berupa fotocopy Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020, tanggal 08 Februari 2021;
5. Bukti P-4A : berupa fotocopy Surat Pernyataan atas nama Tanda Paulus Siregar, Jabatan HRD Manager Hotel B. Fashion Tanggal 27 September 2021;
6. Bukti P-4B : berupa fotocopy Relaas Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Cibinong Perk. Nomor 244/Pdt.G/2020, tanggal 08 Oktober 2020;
7. Bukti P-5A : berupa fotocopy Surat Pernyataan atas nama Al Rosnita Jabatan Sekretaris HRD Hotel B. Fashion tanggal 27 September 2021;
8. Bukti P-5B : berupa fotocopy Relaas Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Cibinong perkara Nomor 244/Pdt.G/2020;
9. Bukti P-6A : berupa fotocopy Surat Keterangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Wedji Hartono Panojo selaku Direktur Utama PT Tumbuh Semangat Makmur tanggal 30 September 2021 untuk panggilan sidang tanggal 26 Oktober 2020;
10. Bukti P-6B : berupa fotocopy Relaas Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Cibinong perkara Nomor 244/Pdt.G/2020, tanggal 21 Oktober 2020, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengadilan bertemu dan berbicara dengan Nita selaku karyawan PT Tumbuh Semangat Makmur;
11. Bukti P-7A : berupa fotocopy Surat Keterangan yang dibuat dan ditanda tanagni oleh Wedji Hartono Panojo selaku Direktur Utama PT Tumbuh Semangat Makmur tanggal 30 September 2021, untuk panggilan sidang tanggal 19 Oktober 2020;
12. Bukti P-7B : berupa fotocopy Relaas Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Cibinong Perk. Nomor 244/Pdt.G/2020, tanggal 08 Oktober 2020;
13. Bukti P-8A : berupa fotocopy Surat Panggilan Teguran/Aamaning Pengadilan Negeri Cibinong Perk. Nomor

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi, Jo Nomor  
244/Pdt.G/2020, tanggal 11 November 2021;
14. Bukti P-8B : berupa fotocopy Penetapan Nomor  
37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo Perk. Nomor  
244/Pdt.G/2020, tanggal 03 November 2021;
15. Bukti P-9A : berupa fotocopy Surat dari Kantor Pengacara dan  
Konsultan Hukum MSW & Rekan perihal Permohonan  
Penundaan Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan  
Negeri Cibinong No. 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal  
15 November 2021;
16. Bukti P-9B : berupa fotocopy Surat dari Kantor Pengacara dan  
Konsultan Hukum MSW & Rekan Perihal Penyampaian  
Keberatan atas Penetapan Eksekusi Putusan  
Pengadilan Negeri Cibinong Nomor  
244/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 25 Januari 2021;
17. Bukti P-10.1a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No.  
183/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No.  
30/Kopo, luas Sertifikat 11.755 M2, Luas Ukur Ulang  
11.755 M2;
18. Bukti P-10.2a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No.  
353/BAPU-10.10/V/2019, tanggal 10 Mei 2019 dari  
Sertifikat HGB No. 20/Kopo, luas Sertifikat 70.923 M2,  
Luas Ukur Ulang 69.675 M2 selisih Luas 1.248 M2;
19. Bukti P-10.3a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No.  
354/BAPU-10.10/V/2019, tanggal 10 Mei 2019 dari  
Sertifikat HGB No. 9/Cipayung Girang, luas Sertifikat  
12.350 M2, Luas Ukur Ulang 1.0815 M2, selisih Luas  
1.535 M2;
20. Bukti P-10.4a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No.  
352/BAPU-10.10/V/2019, tanggal 10 Mei 2019 dari  
Sertifikat HGB No. 10/Kopo, luas Sertifikat 5.460 M2,  
Luas Ukur Ulang 5.460 M2;
21. Bukti P-10.5a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No.  
165/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No.  
16/Kopo, luas Sertifikat 865 M2, Luas Ukur Ulang 865  
M2;

Halaman 63 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti P-10.6a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 182/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No. 29/Kopo, luas Sertifikat 9.040 M2, Luas Ukur Ulang 9.040 M2;
23. Bukti P-10.7a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 168/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No.13/Kopo, luas Sertifikat 3.988 M2, Luas Ukur Ulang 3.580 M2;
24. Bukti P-10.8a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 169/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No. 27/Kopo, luas Sertifikat 2.409 M2, Luas Ukur Ulang 2.003 M2, selisih Luas 406 M2;
25. Bukti P-10.9a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 171/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No. 262/Cipayung Girang, luas Sertifikat 20.0000 M2, Luas Ukur Ulang 20.000 M2;
26. Bukti P-10.10a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 170/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 11/Kopo, luas Sertifikat 13.950 M2, Luas Ukur Ulang 13.385 M2, selisih Luas 565 M2;
27. Bukti P-10.11a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 172/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak HGB No. 10/Cipayung Girang, luas Sertifikat 31.973 M2, Luas Ukur Ulang 30.056 M2, selisih Luas 1.917 M2;
28. Bukti P-10.12 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 181/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 17/Kopo, luas Sertifikat 5.844 M2, Luas Ukur Ulang 5.844 M2;
29. Bukti P.10-13a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 173/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 7/Cipayung Girang, luas Sertifikat 1.840 M2, Luas Ukur Ulang 1.840 M2;
30. Bukti P.10-14 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 174/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 12/Kopo, luas Sertifikat 677 M2, Luas Ukur Ulang 677 M2;

Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bukti P-10.15 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 175/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 15/Kopo, luas Sertifikat ..... M2, Luas Ukur Ulang 5.910 M2;
32. Bukti P-10.16 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 176/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 18/Kopo, luas Sertifikat 4.301 M2, Luas Ukur Ulang 4.301 M2;
33. Bukti P-10.17a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 178/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No. 28/Kopo, luas Sertifikat 2.510 M2, Luas Ukur Ulang 2.510 M2;
34. Bukti P-10.18a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 179/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 19/Kopo, luas Sertifikat 440 M2, Luas Ukur Ulang 440 M2;
35. Bukti P-10.19a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 180/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No. 26/Kopo, luas Sertifikat 1.775 M2, Luas Ukur Ulang 1.775 M2;
36. Bukti P-10.20a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 167/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat HGB No. 14/Kopo, luas Sertifikat 15.405 M2, Luas Ukur Ulang 13.693 M2, selisih Luas 1.712 M2;
37. Bukti P-10.21a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 166/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No. 32/Kopo, luas Sertifikat 2.060 M2, Luas Ukur Ulang 2.060 M2;
38. Bukti P-10.22a : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 177/BAPU-10.10/IV/2019, dari Sertifikat Hak Pakai No. 31/Kopo, luas Sertifikat 5.762 M2, Luas Ukur Ulang 5.762 M2;
39. Bukti P-11.1 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. .../BAPU/IP/2020, dari Sertifikat Hak Pakai No. 30/Kopo, luas Sertifikat 11.755 M2, Luas Ukur Ulang 11.478 M2, selisih Luas 12.090 M2;

Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bukti P-11.2 : Fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. /BAPU/IP/2020, dari Sertifikat HGB No. 20/Kopo, luas Sertifikat 70.923 M2, Luas hasil Ukur Ulang 58.833 M2, selisih Luas 12.090 M2;
41. Bukti P-11.3 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No.272 /BAPU-VIII/IP/2020, tanggal 25 Agustus 2020 dari Sertifikat HGB No. 9/Cipayung Girang, luas Sertifikat 12350 M2, Luas Ukur Ulang 10.058 M2, selisih Luas 2.292 M2;
42. Bukti P-11.4 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No.283 /BAPU/VIII/IP/2020, tanggal 25 Agustus 2020 dari Sertifikat HGB No. 10/Kopo, luas Sertifikat 5.460 M2, Luas Ukur Ulang 5.321 M2, selisih Luas 139 M2;
43. Bukti P-11.5 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 266/BAPU/VIII/IP/2020, tanggal 25 Agustus 2020 dari Sertifikat HGB No. 16/Kopo, luas Sertifikat 865 M2, Luas Ukur Ulang 296 M2, selisih Luas 569 M2;
44. Bukti P-11.6 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 305/BAPU/IX/IP/2020, tanggal 17 September 2020 dari Sertifikat Hak Pakai No. 29/Kopo, luas Sertifikat 9.040 M2, Luas Ukur Ulang 262 M2, selisih Luas 262 M2;
45. Bukti P-11.7 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 267/BAPU/VIII/IP/2020, tanggal 25 Agustus 2020 dari Sertifikat HGB No. 13/Kopo, luas Sertifikat 3.988 M2, Luas Ukur Ulang 2473 M2, selisih Luas 1.515 M2;
46. Bukti P-11.8 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 169/BAPU/VIII/IP/2020, tanggal 25 Agustus 2020 dari Sertifikat Hak Pakai No. 27/Kopo, luas Sertifikat 2.409 M2, Luas Ukur Ulang 1.383 M2, selisih Luas 1.026 M2;
47. Bukti P-11.9 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 402/BAPU/XI/IP/2020 tanggal 13 November 2020, dari Sertifikat Hak Pakai No. 262/Cipayung Girang, luas Sertifikat 20000 M2, Luas Ukur Ulang 1.8137 M2, selisih Luas 1.863 M2;
48. Bukti P-11.10 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. .../BAPU/IP/2020, dari Sertifikat HGB No. 11/Kopo, luas

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





- Sertifikat 1.3950 M2, Luas Ukur Ulang 12.580 M2, selisih Luas 1.370 M2;
49. Bukti P-11.11 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 270/BAPU/VIII/IP/2020 tanggal 25 Agustus 2020, dari Sertifikat HGB No. 10/Cipayung Girang, luas Sertifikat 3.1973 M2, Luas Ukur Ulang 28.748 M2, selisih Luas 3.225 M2;
50. Bukti P-11.12 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. .../BAPU/IP/2020, dari Sertifikat HGB No. 17/Kopo, luas Sertifikat 5.844 M2, Luas Ukur Ulang 5.461 M2, selisih Luas 383 M2;
51. Bukti P-11.13 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 401/BAPU/XI/IP/2020 tanggal 13 November 2020, dari Sertifikat HGB No. 07/Cipayung Girang, luas Sertifikat 1840 M2, Luas Ukur Ulang 1.729 M2, selisih Luas 111 M2;
52. Bukti P-11.14 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 174/BAPU/10.10/IV/IP/2019 dari Sertifikat HGB No. 12/Kopo, luas Sertifikat 677 M2, Luas Ukur Ulang 677 M2;
53. Bukti P-11.15 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 264/BAPU/VIII/IP/2020 tanggal 25 Agustus 2020, dari Sertifikat HGB No. 15/Kopo, luas Sertifikat 5910 M2, Luas Ukur Ulang 5.526 M2, selisih Luas 384 M2;
54. Bukti P-11.16 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. .../BAPU/ /IP/2020 dari Sertifikat HGB No. 18/Kopo, luas Sertifikat 4301 M2, Luas Ukur Ulang 2.662 M2, selisih Luas 1.639 M2;
55. Bukti P-11.17 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 268/BAPU/VIII/IP/2020 tanggal 25 Agustus 2020, dari Sertifikat Hak Pakai No. 28/Kopo, luas Sertifikat 2510 M2, Luas Ukur Ulang 2.066 M2, selisih Luas 444 M2;
56. Bukti P-11.18 : berupa fotocopy Surat dari kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa barat, tanggal 10 Juni 2020 No. 1600/KET-200.4/VI/2020, Perihal Konfirmasi, yang ditunjukkan kepada Sdr. Kazi M.M Salauddin;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

57. Bukti P-11.19 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 339/BAPU/X/IP/2020 tanggal 8 Oktober 2020, dari Sertifikat Hak Pakai No. 26/Kopo, luas Sertifikat 1.775 M2, Luas Ukur Ulang 979 M2, selisih Luas 796 M2;
58. Bukti P-11.20 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. .../BAPU/ /IP/2020 dari Sertifikat HGB No. 14/Kopo, luas Sertifikat 15400 M2, Luas Ukur Ulang 8.920 M2, selisih Luas 6.480 M2;
59. Bukti P-11.21 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 263/BAPU/VIII/IP/2020 tanggal 25 Agustus 2020, dari Sertifikat Hak Pakai No. 32/Kopo, luas Sertifikat 2.060 M2, Luas Ukur Ulang 1.283 M2, selisih Luas 777 M2;
60. Bukti P-11.22 : berupa fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang No. 271/BAPU/VIII/IP/2020 tanggal 25 Agustus 2020, dari Sertifikat Hak Pakai No. 31/Kopo, luas Sertifikat 5.762 M2, Luas Ukur Ulang 4.165 M2, selisih Luas 1.597 M2;
61. Bukti P-12 : berupa fotocopy Bagan Perhitungan Hasil Ukur Ulang yang Pertama, Bagan Perhitungan Hasil Ukur yang Kedua, Bagan Perbandingan Perhitungan antara hasil ukur ulang Pertama dan Kedua;
62. Bukti P-13A : berupa fotocopy Surat dari Terbantah tertanggal 1 April 2019 yang ditujukan kepada Pembantah Up. Bapak Wedji Hartono perihal Surat Pemberitahuan;
63. Bukti P-13B : berupa fotocopy Surat dari Terbantah tertanggal 22 April 2019 hal jawaban ditujukan kepada Pembantah Up. Bapak Wedji Hartono;
64. Bukti P-13C : berupa fotocopy Surat dari PT Tumbuh Semangat Makmur ditujukan kepada Bapak Dilip Rupo Chugani (Direktur PT Surya Cipta Khatulistiwa) perihal Penundaan Pelunasan Pembayaran Tanah (Pengikatan Jual Beli No. 05) tanggal 6 maret 2019;
65. Bukti P-13D : berupa fotocopy Lampiran hasil Penelusuran dan Pemetaan Pembeli terhadap 22 Sertifikat, tanggal 18 September 2019;
66. Bukti P-14 : berupa fotocopy Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, Nomor 175/SD-2004.4/I/2020 Perihal

Halaman 68 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penanganan Pengaduan Sirajuddin Yusuf, Dkk, tanggal 20 Januari 2020;

67. Bukti P-15 : Surat dari PT Tumbuh Semangat Makmur ditujukan kepada Bapak Dilip Rupo Chugani (Direktur PT Surya Cipta Khatulistiwa) Perihal Pemberitahuan menyampaikan hasil pengukuran ulang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, tanggal 18 November 2020;
68. Bukti P-16 : berupa fotocopy Surat dari PT Tumbuh Semangat Makmur ditujukan kepada Bapak Dilip Rupo Chugani (Direktur PT Surya Cipta Khatulistiwa) Perihal Surat Pemberitahuan ke dua menyampaikan hasil pengukuran ulang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor, tanggal 26 November 2020;
69. Bukti P-17A : berupa fotocopy Tanda Terima Dokumen, Pengirim PT Tumbuh Semangat Makmur Penerima PT Surya Cipta Khatulistiwa Perihal Surat Pemberitahuan Ke tiga menyampaikan hasil pengukuran ulang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, tanggal 8 Desember 2020;
70. Bukti P-17B : berupa fotocopy Surat dari PT Tumbuh Semangat Makmur ditujukan kepada Bapak Dilip Rupo Chugani (Direktur PT Surya Cipta Khatulistiwa) Perihal Surat Pemberitahuan ke tiga menyampaikan hasil pengukuran ulang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor, tanggal 18 Noveber 2020;
71. Bukti P-18 : berupa fotocopy Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor, tanggal 25 Januari 2021, Nomor: 237/S.Ket-IP.01.01/I/2021;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Pembantah tersebut, yaitu dari bukti P-1A s/d P-18 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P- 5B, P- 6B, dan P- 7B, P- 9 A, P- 9B, P- 13A, P-13C, P- 13 D, P- 15, dan P- 16;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. DAVID BUDI SANTOSA, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bekerja pada Pembantah di bagian keuangan dan administrasi dan kantor Saksi di lantai 8 Hotel B Fashion;
  - Bahwa setahu Saksi jabatan Saksi Paulus adalah sebagai HRD Manager di Hotel B Fashion atau PT Tumbuh Sukses Makmur kalau Rosnita dibagian administrasi HRD sebagai anak buah dari Saksi Paulus dan tugasnya untuk merekrut karyawan dan menerima surat-surat dari luar itu tugas dari HRD;
  - Bahwa Saksi pernah melihat surat panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat delegasi dari Pengadilan Negeri Cibinong tetapi isi surat tersebut Saksi tidak mengetahui;
  - Bahwa Saksi pernah melihat surat pernyataan dari Pak Edji Hartono sebagai Direktur dari Pembantah yang menjelaskan bahwa Saksi Paulus dan Rosnita tersebut bukan karyawan dari Pembantah tetapi karyawan B Fashion atau karyawan PT Tumbuh Sukses Makmur;
  - Bahwa setahu Saksi tidak ada hubungan antara Pembantah dengan PT Tumbuh Sukses Makmur, kalau Pembantah berada di Puncak di Cipayung tapi pemiliknya sama;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui struktur dari PT Tumbuh Sukses Makmur tetapi kalau jabatan Pak Paulus dan Rosnita Saksi tahu karena pernah bertemu ketika lagi makan sambil ngobrol;
  - Bahwa mengenai surat yang dimasukkan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat delegasi dari Pengadilan Negeri Cibinong ke PT Tumbuh Sukses Makmur untuk Pembantah tersebut, Saksi tahunya baru seminggu ini kalau ada surat dari Pengadilan itupun waktu Saksi sedang makan sambil ngobrol dengan Saksi Paulus tetapi masalah apa surat dari Pengadilan tersebut Saksi tidak tahu dan isi surat tersebutpun Saksi tidak tahu;
  - Bahwa setahu Saksi kalau Pembantah itu Direkturnya Pak Wedji Hartono kalau PT Tumbuh Sukses Makmur Direkturnya yaitu Pak Erwin Rumampouw dan ada didalam Akta Notaris;

Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi kalau Pembantah didalam Akta Notaris bergerak dibidang pariwisata seperti Cimory Land dan Agro Wisata seperti Cimory Land dan Agrowisata hotel dan Resort kalau PT Tumbuh Sukses Makmur bergerak di bidang perhotelan;
- 2. TANDA PAULUS SIREGAR, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bekerja pada PT Tumbuh Sukses Makmur dan jabatan Saksi sebagai manager HRD;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Direktur PT Tumbuh Semangat Makmur yaotu Pak Wedji Hartono sedangkan PT Tumbuh Sukses Makmur Direkturnya Pak Edwin Rumampouw, dan PT Tumbuh Sukses Makmur bergerak di bidang perhotelan;
  - Bahwa sebagai manager HRD Saksi mempunyai Sekretaris dan anak buah;
  - Bahwa kantor Saksi berada dilantai I Hotel B Fashion;
  - Bahwa Saksi pernah menerima surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat delegasi dari Pengadilan Negeri Cibinong tetapi mengenai isi dari surat tersebut Saksi tidak membacanya dan Saksi hanya menandatangani surat tersebut dan seingat Saksi surat tersebut tanggal 8 Oktober 2020;
  - Bahwa seingat Saksi, pernah menerima surat panggilan dari Pengadilan negeri Jakarta Barat sebanyak 2 (dua) lembar;
  - Bahwa setahu Saksi surat yang diterima dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak ada tulisan apa-apa dibagian bawahnya hanya bergaris-garis kosong;
  - Bahwa SOP digedung kami semua surat-surat dari manapun masuk keruangan kami, apakah tenant-tenant yang ada disana sepeti surat yang masuk dari Dinas Pariwisata dari Kepolisian dan lain-lain Security yang mengarahkan yang mengantar ke kami jadi kami terima dan tanda tangan saja;
  - Bahwa Saksi hanya melihat surat panggilan untuk Pembantah sedangkan Saksi bekerja untuk PT Tumbuh Sukses Makmur karena satu Gedung maka kami terima, prosedur kami surat dari manapun atau dari luar karena satu Gedung dan ada beberapa yang sewa jadi kami terima dilantai 8;
  - Bahwa Saksi berhak menerima surat yang ditujukan ke pihak lain kemudian akan disitribusikan;

Halaman 71 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Saksi menerima surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat saat itu kops surat sudah terbuka;
  - Bahwa pada saat saksi menerima surat tersebut kantor atau hotel dalam keadaan tutup;
  - Bahwa Saksi bersama staf khususnya HRD walaupun hotel dalam keadaan tutup kami masih tetap memantau biarpun karyawan dirumahkan tetapi Saksi dan staf bergantian masuk kadang dua kali seminggu kadang sekali seminggu;
  - Bahwa setahu Saksi pada waktu Saksi menerima dan menandatangani surat dari panggilan tersebut dibagian bawahnya tidak ada tulisannya atau kosong;
  - Bahwa sekilas Saksi pernah melihat surat panggilan sidang dari Pengadilan Jakarta Barat untuk Pembantah mengenai perkara dan nomor serta masalah apa Saksi tidak tahu untuk Pembantah dan tanggal sidangnya Saksi tidak ingat;
  - Bahwa yang Saksi lihat surat panggilannya sidang dari Pengadilan Jakarta Barat yang Saksi terima tanggal 8 Oktober 2020;
  - Bahwa seluruh surat yang masuk dimanapun masuk ke Departemen dan Saksi yang terima;
  - Bahwa kalau PT Tumbuh Sukses Makmur berada dilantai 8 hotel B Fashion sedangkan Pembantah sewa ke Hotel B Fashion dilantai 8 juga;
  - Bahwa setahu Saksi Pak Wedji Hartono adalah owner hotel B fashion;
  - Bahwa Saksi tidak memberi laporan ke Pak Wedji Hartono tapi Saksi laporan ke Pak Erwin selaku Direktur PT Tumbuh Sukses Makmur;
  - Bahwa semua surat masuk dulu ke departemen Saksi kemudian baru didistribusikan ke tenant di Gedung Hotel B Fashion karena SOP nya seperti itu;
  - Bahwa terkait surat dari Pengadilan Jakarta Barat setelah satu minggu Saksi masuk kantor Saksi memberi tahu ke Pak Teddy atau ke Kantor Pengacara karena memang Saksi tidak masuk kantor dan mengenai tanggalnya Saksi tidak ingat dan seingat Saksi suratnya tanggal 8 Oktober 2020 dan seminggu setelahnya diserahkan ke Pak Teddy selaku lawyer perusahaan;
3. AL ROSNITA, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui Pembantah berada dilantai 8;

Halaman 72 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seluruh surat-surat yang masuk kumpul di HRD setelah itu Saksi sampaikan ke atasan Saksi yaitu Saksi Paulus baru didistribusikan ke tenant lain;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai sekretaris HRD di PT Tumbuh Sukses Makmur;
- Bahwa Saksi pernah menerima surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan Saksi membacanya setahu Saksi isinya mengenai panggilan sidang tetapi Saksi tidak mengetahui mengenai apa, Saksi langsung tandatangan saja surat tersebut;
- Bahwa Saksi lupa satu lembar atau berapa lembar pada waktu Saksi menerima surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang Saksi ingat langsung tanda tangani saja surat tersebut karena sudah lama sekali;
- Bahwa setahu Saksi pada waktu Saksi menerima surat dari Pengadilan Jakarta Barat lalu saksi tandatangani dan Saksi beri cap B Fashion seingat Saksi tanggal 21 Oktober 2020 atas nama PT Tumbuh Sukses Makmur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Direktur PT Tumbuh Semangat Makmur, kalau Direktur PT Tumbuh Sukses Makmur yaitu Pak Erwin;
- Bahwa setahu Saksi Pak Wedji Hartono adalah orang tua dari Pak Erwin;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pembantah bergerak dibidang apa yang Saksi tahu PT Tumbuh Sukses Makmur bergerak di bidang perhotelan;
- Bahwa setahu Saksi Pak Budi David bekerja pada Pembantah;
- Bahwa Saksi adalah bawahan dari manager HRD PT Tumbuh Sukses Makmur;
- Bahwa semua surat yang masuk harus melalui HRD dulu;
- Bahwa Saksi boleh menerima surat selain untuk PT Tumbuh Sukses Makmur contohnya dari Departemen Tenaga Kerja atau surat lainnya;
- Bahwa PT Tumbuh Sukses Makmur beralamat di lantai 1 Jalan Aranda Nomor 1 RT 001 RW 001 kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat dikenalnya dengan nama B Fashion;
- Bahwa Pembantah ada dilantai 8;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan Pembantah dengan PT Tumbuh Sukses Makmur;
- Bahwa Saksi terima surat panggilan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk Pembantah sebanyak 1 (satu) kali dan Saksi yang menandatangani, kemudian Saksi sampaikan ke Saksi Paulus;

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Terbantah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

4. Bukti T-1a : berupa fotocopy Surat Nomor: 151/STA-S/2020 perihal himbauan untuk melaksanakan Putusan tanggal 11 Februari 2021;
5. Bukti T-1b : berupa fotocopy pengiriman surat via kuriri JNE tanggal Nomor 11 Februari 2021;
6. Bukti T-2a : berupa fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi;
7. Bukti T-2b : berupa fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 233/Pdt/2021/PT BDG;
8. Bukti T-3 : berupa fotocopy Putusan Nomor 514/Pdt.Plw/2009/PN JKT PST;
9. Bukti T-4 : berupa fotocopy SIPP Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 116/PDT/2022/PT BDG;
10. Bukti T-5 : berupa fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN Cbi Jo Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 3 November 2021;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Terbantah, yaitu dari bukti T-1 sampai dengan bukti T-5 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T-3 dan T-4;

Menimbang, bahwa Terbantah tidak mengajukan Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa Pembantah dan Terbantah telah mengajukan kesimpulan sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah tersebut, Terbantah telah mengajukan eksepsi pada pokoknya agar bantahan Pembantah ditolak atau



setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi bantahan Pembantah *obscuur libel*

Menimbang, bahwa Terbantah mengajukan eksepsi dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada instrument Hukum yang mendasari Gugatan Perlawanan ini diajukan oleh Pelawan selaku pihak yang kalah dalam Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021;
- Bahwa ternyata, Pelawan adalah pihak Tergugat yang kalah, baik ditingkat Pengadilan Negeri Cibinong maupun Pengadilan Tinggi Bandung dan saat ini telah memiliki Putusan yang Inkracht, meskipun telah diajukan upaya hukum luar biasa yakni Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- Bahwa aturan hukum yang mengatur Perlawanan Tereksekusi terhadap Sita Eksekusi hanya dapat diajukan oleh Pihak Ketiga dan BUKAN dari pihak yang kalah dalam perkara asal, kecuali perlawanan terhadap putusan verstek atau perlawanan pihak sebagaimana Terlawan akan jelaskan dibawah ini, karena jika diajukan oleh pihak yang kalah dalam perkara asal, itu sama dengan tidak menghargai dan tidak menempatkan Putusan Pengadilan i.c. Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021 sebagai putusan yang mempunyai nilai dan bisa dijalankan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, untuk pemenuhan hak terhadap Terlawan (Penggugat dalam perkara tersebut) berdasarkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- Perlawanan pihak atau perlawanan dari pihak yang kalah dalam perkara asal, hanya dimungkinkan berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Bagi Tugas Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, Romawi VII huruf a, Tentang Perlawanan, hal 6 ("**SEMA No. 7/2012**") dan Pelawan tidak termasuk klasifikasi yang ditentukan dari SEMA No. 7/2012 tersebut, karena belum memenuhi isi putusan *a quo* dan penyitaan belum dilakukan";
- Bahwa sangat jelas dalam perkara ini dengan terang Pelawan menunjukan sikap untuk menolak melaksanakan putusan dan seolah ingin menunda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan Putusan 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 233/PDT/2021/PT.Bdg tanggal 29 Juni 2021, sehingga tidak termasuk didalam klasifikasi SEMA No. 7/2012 tersebut, sehingga tidak ada dasar Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan ini, dan oleh karenanya Gugatan Perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak jelas dan kabur karena tanpa dasar hukum. Hal mana juga sekaligus membuktikan bahwa Pelawan BUKANLAH Pelawan yang benar dan beritikad baik;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pembantah menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya agar eksepsi ditolak dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan menolak Eksepsi Terlawan poin 1, 2, 3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Terlawan Mengatakan "*Gugatan Perlawanan Pelawan Tidak Jelas dan tidak ada dasar aturan dan Ketentuan yang mendasari Gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan. (Obscur Libel)*".
- Bahwa adapun alasan Pelawan menolak Eksepsi Terlawan poin 1, 2 dan 3 karena Eksepsi tersebut berkaitan dengan Materi Pokok Sengketa, sehingga masalah hukum ini akan diperiksa dan dipertimbangkan dalam pokok Perkara. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.318 K/TUN/1997 tanggal 16 Januari 2002.

Menimbang, bahwa mengenai syarat formil dari surat bantahan oleh pihak asal/*partij verzet* terhadap pelaksanaan Putusan yang berkekuatan hukum tetap telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana SEMA Nomor 7 Tahun 2012 – Sub Perdata Umum – VII.a, yang mengisyaratkan: "Perlawanan pihak/*Partij Verzet* berdasarkan ketentuan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar Putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas obyek yang disita, *vide* Pasal 197 HIR";

Menimbang, bahwa Pasal 197 ayat (1) HIR menyebutkan: "Jika setelah lewat tenggang waktu yang telah ditentukan tersebut Putusan itu tidak dijalankan atau jika pihak yang dinyatakan kalah itu tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil dengan patut maka Ketua karena jabatannya mengeluarkan surat perintah untuk menyita benda-benda bergerak secukupnya dan jika tidak ada atau diperkirakan tidak akan mencukupi, juga sejumlah benda-benda tetap dari pihak yang kalah itu yang dikira cukup untuk dapat menjamin jumlah yang disebut dalam Putusan ditambah dengan biaya pelaksanaannya";

Halaman 76 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





Menimbang, bahwa Pasal 207 ayat (1) HIR menyebutkan: "Perlawanan oleh pihak yang berhutang terhadap pelaksanaan penyitaan baik terhadap benda-benda bergerak maupun terhadap benda-benda tetap diajukan oleh si Pelawan baik secara tertulis maupun dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dimaksud dalam ayat 6 Pasal 195 yang mencatat atau menyuruh mencatatnya jika perlawanan itu diajukan secara lisan";

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati surat bantahan Pembantah, eksepsi Terbantah dan tanggapan Pembantah dalam repliknya atas eksepsi Terbantah tersebut, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana dalil surat bantahan Pembantah dan petitum pokok bantahan Pembantah sebagaimana petitum angka 2 dan angka 3, yaitu mengenai tuntutan agar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Klas 1A, Perkara Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 25 Januari 2021, dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU dan tuntutan agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU, maka tujuan surat bantahan Pembantah adalah sebagai bentuk upaya hukum Pembantah/perlawanan Pembantah terhadap pelaksanaan Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi yaitu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo. Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021;
- Bahwa dari bukti surat yang diajukan Pembantah dan Terbantah, yaitu bukti P-8A/T-5, P-8B, T-2.a, T-2.b tersebut
- Bahwa apabila meneliti dan mencermati dalil bantahan Pembantah yang dijadikan alasan oleh Pembantah untuk menuntut pembatalan Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi karena pengukuran ulang pertama dengan total luas 221.446 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/Turut Terbantah II 25 Januari 2021 No: 237/S.Ket-IP.01. 01/I/2021 tidak sah karena surat kuasa yang digunakan oleh Kazi Mostafa Muhammad Salahuddin yang bertindak untuk atas nama mewakili Direktur PT. Tumbuh Semangat Makmur hadir dalam pengukuran ulang tanggal 25 Maret 2019 sampai dengan tanggal 25 April 2019 tidak sah;
- Bahwa bantahan Pembantah *a quo* adalah upaya perlawanan terhadap pelaksanaan Putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

244/Pdt.G/2020/PN Cbi yaitu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021, yang mana Pembantah adalah pihak asal dahulu Tergugat dalam Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi dengan kata lain surat bantahan Pembantah adalah perlawanan pihak/*Partij Verzet* maka satu-satunya alasan diajukannya bantahan yaitu apabila Pembantah telah melaksanakan isi Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi namun tetap dilakukan eksekusi atau telah dilakukan sita eksekusi yang menyalahi prosedur, faktanya dari seluruh bukti surat yang diajukan Pembantah yaitu bukti P-1 s/d P-18 dan bukti surat dari Terbantah yaitu bukti T-1 s/d T-5 tidak ada satupun bukti surat yang membuktikan bahwa Pembantah telah melaksanakan isi Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi ataupun telah dilaksanakan sita eksekusi terhadap suatu obyek sehingga alasan Pembantah untuk mengajukan surat bantahan terhadap pelaksanaan Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi yaitu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. 37/Pen.Pdt/Eks/2021/PN.Cbi Jo Nomor 244/Pdt.G/2020/PN.Cbi pada tanggal 03 Nopember 2021 bertentangan dengan syarat formil sebagaimana ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 – Sub Perdata Umum – VII.a;

- Bahwa apabila Pembantah mempersoalkan lagi mengenai surat pengukuran ulang pertama tanggal 25 Januari 2021 artinya Pembantah mempersoalkan materi pokok perkara dari Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi yang telah berkekuatan hukum tetap, maka upaya hukum seharusnya yang dilakukan Pembantah terhadap Putusan Nomor 244/Pdt.G/2020/PN Cbi yang telah berkekuatan hukum tetap melalui gugatan bukan bantahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, oleh karena surat bantahan Pembantah tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan yang digariskan oleh SEMA Nomor 7 Tahun 2012 – Sub Perdata Umum – VII.a, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terbantah berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan Terbantah telah dinyatakan dikabulkan maka mengenai eksepsi selebihnya dari Teerbantah tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan mengabulkan eksepsi dari Terbantah;

Halaman 78 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dan dalam provisi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan dalam eksepsi yaitu dikabulkannya salah satu eksepsi dari Terbantah, maka surat bantahan Pembantah tersebut mengandung cacat formil karena tidak memenuhi syarat formil surat bantahan sebagaimana ketentuan Pasal 197 HIR, oleh karenanya mengenai materi pokok bantahan tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah mengandung cacat formil maka konsekuensi hukumnya bantahan Pembantah sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka para Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 197 HIR Jo Pasal 207 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi dari Terbantah;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankejlke Verklaard*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 1.433.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2022, oleh kami, ZULKARNAEN, S.H., sebagai Hakim Ketua, WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum dan AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN CBI tanggal 15 November 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan elektronik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, SUKIRNO, S.Ip., S.H., Panitera Pengganti dan dikirim secara elektronik melalui System Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum

ZULKARNAEN, S.H.

AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SUKIRNO, S.Ip., S.H.

Halaman 80 dari 81 Putusan Perdata Bantahan Nomor 383/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Perincian biaya perkara:

|                                 |              |  |
|---------------------------------|--------------|--|
| - Biaya pendaftaran gugatan     | : Rp.        | 30.000,-   |
| - Biaya proses                  | : Rp.        | 75.000,-   |
| - Biaya panggilan               | : Rp.        | 1.200.000,-  |
| - PNBP Panggilan                | : Rp.        | 40.000,-   |
| - Biaya kirim wesel             | : Rp.        | 28.000,-   |
| - Biaya transport ke kantor pos | : Rp.        | 40.000,-   |
| - Materai                       | : Rp.        | 10.000,-   |
| - Redaksi                       | : <u>Rp.</u> | <u>10.000,-</u> +  |
| Jumlah                          | : Rp.        | 1.433.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah) |